

Bestemmingsplan W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017

IDN: NL.IMRO.0274.bp0167dw-va02



W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 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 Ruimtelijke structuur	10
2.3 Functionele structuur	11
2.4 Toekomstige situatie	11
2.5 Afweging ontwikkeling	15
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Regionaal beleid	25
3.5 Gemeentelijk beleid	26
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bodem	29
4.3 Lucht	31
4.4 Geluid	32
4.5 Milieuzonering	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Water	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.9 Natuurwaarden	40
4.10 Verkeer en parkeren	43
4.11 Economische uitvoerbaarheid	44
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Planregels	48
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	50
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	50
6.2 Zienswijzen	50
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	83
6.4 Ambtshalve wijzigingen	83
<i>Regels</i>	85
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	86

Artikel 1	Begrippen	86
Artikel 2	Wijze van meten	99
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	<i>101</i>
Artikel 3	Tuin	101
Artikel 4	Wonen	103
Artikel 5	Leiding - Riool	108
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	110
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>113</i>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 8	Algemene bouwregels	114
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	116
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>118</i>
Artikel 11	Overgangsrecht	118
Artikel 12	Slotregel	119

Bijlagen bij Toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek, april 2015</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek W.A. Scholtenlaan, februari 2015</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Quick scan water W.A. Scholtenlaan, maart 2015</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Wateradvies Waterschap maart 2016</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Archeologisch onderzoek W.A. Scholtenlaan, 2007</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Quick Scan Flora en Fauna, W.A. Scholtenlaan, 2017</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Parkeeronderzoek W.A. Scholtenlaan, oktober 2016</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Nader onderzoek flora en fauna</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Nader bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Bomeninventarisatie</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

RVG Development B.V. namens Multiland Vastgoed BV heeft het voornemen op de locatie W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan in de kern Doorwerth, gemeente Renkum, vijf woningen te realiseren. Palazzo architectuur heeft een schetsontwerp opgesteld voor de locatie. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' de bestemming 'Kantoor'. Voorheen was een groot gedeelte van dit terrein een parkeerterrein. De verhardingen liggen er nog. Op grond van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan te wonen. Om de bouw en daarna het gebruik van de woningen toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit plan geldt alleen voor de voornoemde locatie om daar 5 woningen mogelijk te maken.

Op 26 november 2014 heeft de gemeenteraad van Renkum de kaderstelling voor het woningbouwproject W.A. Scholtenlaan vastgesteld. Ook heeft de gemeenteraad ingestemd met het opgestelde 'Stedenbouwkundig een Beeldkwaliteitplan plan 'Doorwerth, Scholtenlaan/Houtsniplaan''. Deze vormen samen het kader voor uitwerking van het bestemmingsplan. In die kaderstelling zijn de volgende ruimtelijke kaders vastgelegd voor woningbouw op de locatie:

- maximaal aantal woningen bedraagt 5;
- maximale goothoogte van 6 meter;
- maximale nokhoogte van 11 meter.

Binnen deze voorwaarden is het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het zuidwesten van de kern Doorwerth in de gemeente Renkum, tegen de Cardanusbossen aan. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Houtsniplaan, aan de zuidzijde door de W.A. Scholtenlaan, aan de westzijde door het perceel van de woontoren aan de Reigersberg en aan de noordzijde door het perceel van een gebouw, dat ruimte biedt aan maatschappelijke dienstverlening en woningen. De navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



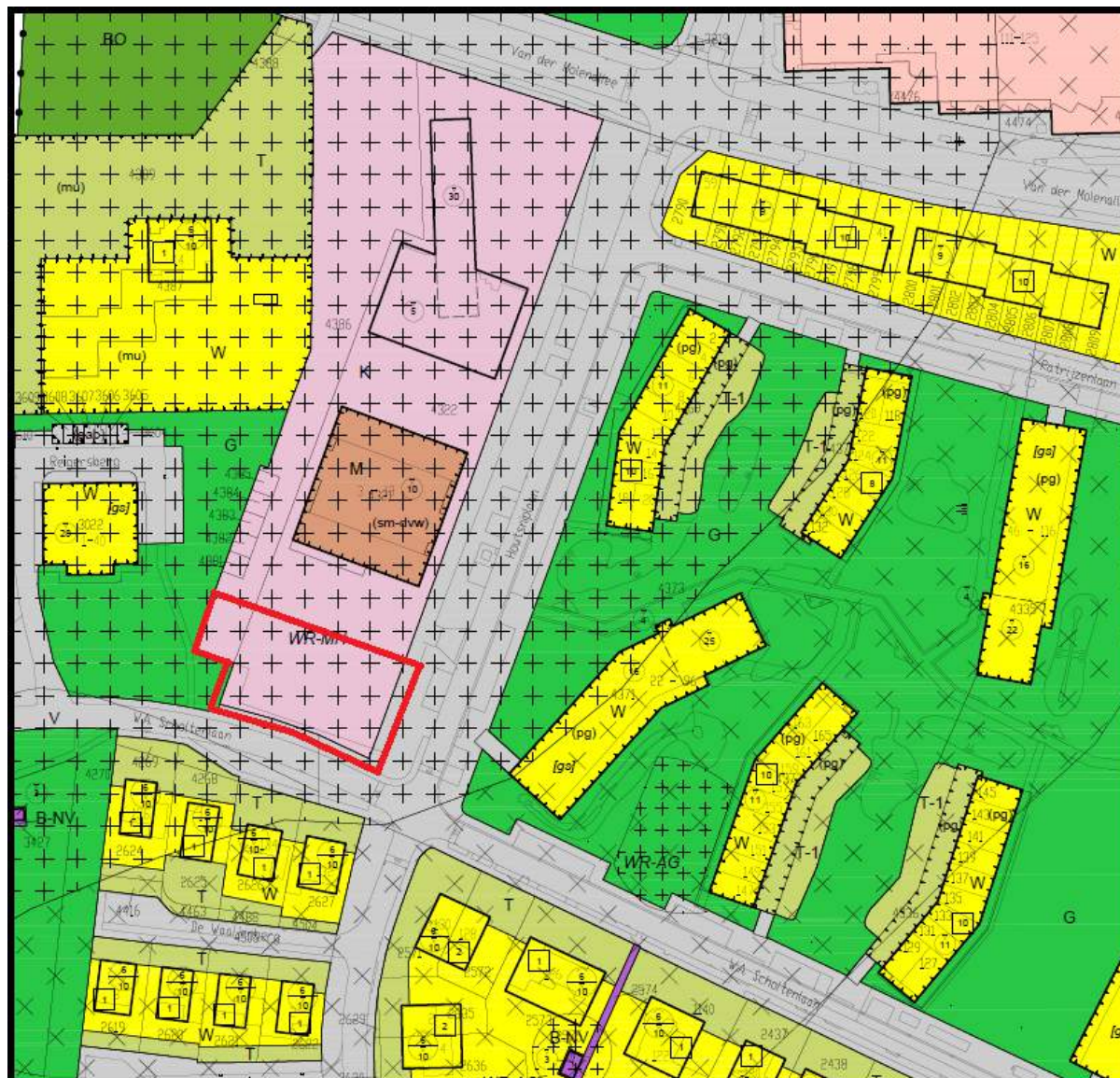
Figuur 1: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron Google Maps)



Figuur 2: Luchtfoto 2014, ingezoomde ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. Dit plan is vastgesteld op 26 juni 2013 en is op 22 augustus 2013 onherroepelijk geworden. In dat bestemmingsplan heeft het grootste gedeelte van het gebied de bestemming 'Kantoor' zonder bouwvlak. Een kleine strook grond in het oosten heeft de bestemming 'Verkeer' en een heel klein gebiedje in het zuidwesten heeft de bestemming 'Groen'. De bouw van vijf woningen en het gewenste gebruik voor wonen met tuin is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. Omdat het gemeentebestuur van Renkum mee wil werken aan de plannen, is dit bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende figuur staat een uitsnede van het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Doorwerth 2013', globale locatie W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan.

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 historie. Hierin wordt de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied besproken. Tevens wordt ingegaan op de manier waarop het beheer van het plangebied is voorzien en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen, waarbij in hoofdstuk 5 hier ook op wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. 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

Voorliggend plan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe deze ontwikkeling wordt ingepast in het gebied. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 de ruimtelijke structuur beschreven en in paragraaf 2.3 wordt aangegeven welke functies zich in en in de buurt van het plangebied bevinden. Hierna wordt het plan gepresenteerd en onderbouwd in paragraaf 2.4.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Doorwerth ligt in de bossen en ook in de bebouwde kom is de 'bos-sfeer' sterk aanwezig door de vele aanwezige bomen. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich zowel laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-aaneengebouwd) als hoogbouw in de vorm van gestapelde woningen en kantoorgebouwen. De navolgende afbeelding laat de tweedeling in de omgeving van de locatie zien. De locatie zelf is hierop in het geel aangegeven. Met rood zijn de locaties met hoogbouw aangeduid en in het blauw de laagbouw.



Figuur 4: bebouwingsstructuur Doorwerth zuidwest

Direct ten zuiden van de locatie zijn grondgebonden woningen gesitueerd. De woningen hebben veelal twee lagen en een kap. De woningen zijn over het algemeen midden op de kavels gesitueerd en hebben daardoor een vrij diepe voortuin.

2.2.2 Groenstructuur

Kenmerkend voor het groen in Doorwerth is dat vele grondgebonden woningen en de gestapelde woningen (hoogbouw) in het groen, vaak in een bosachtige omgeving zijn gelegen. Ook kent Doorwerth een aantal brede straten/wegen/lanen met daarlangs vaak (brede) groenstroken. De locatie bevindt zich op de rand van deze twee gebieden. Het perceel is te kenmerken als bosperceel, maar direct aan de andere zijde van de Houtsniplaan staan de gestapelde woningen in het groen.

Het karakter en de identiteit van Doorwerth wordt hoofdzakelijk door het bos bepaald. Er is meestal geen scherpe scheiding tussen de bebouwing en het bos. Het bos (groen) loopt als het ware het dorp in.

2.2.3 Verkeersstructuur

De W.A. Scholtenlaan is een secundaire ontsluitingsweg van Doorwerth. Naar het westen toe voert de laan naar de N225 en de aansluiting met de A50. Richting het oosten loopt de W.A. Scholtenlaan door het zuidelijke deel van Doorwerth en ontsluit dit gebied richting Oosterbeek. De Houtsniplaan verbindt de W.A. Scholtenlaan met de belangrijkste ontsluitingsweg van Doorwerth, de Van der Molenallee.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de directe omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gewoond. Echter bevinden zich direct ten noorden van de locatie kantoren en een maatschappelijke functie. Aan de Spechtlaan ligt een nutsvoorzieningen.

2.3.2 Verkeer

De W.A. Scholtenlaan is ingericht als 30km/h weg. Deze heeft aan de zijde van de nieuw te bouwen woningen een trottoir. De weg en het trottoir zijn in het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' bestemd als verkeer.

2.3.3 Groen

Binnen de bebouwde kom van Doorwerth en soms aan de rand van de bebouwde kom bevinden zich groengebieden, voornamelijk in de vorm van parken, bossen rondom woningen, bermen en grasland met soms enkele bomen. Deze groengebieden staan ten dienste aan de omliggende woon- en verkeersfuncties.

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Inrichtingsschets

Het plan betreft het bebouwen van een bosperceel dat in het huidige bestemmingsplan 'Doorwerth is bestemd als kantoor. Er worden vijf geschakelde woningen gerealiseerd. Het plan is zo opgezet dat de fraaie eik aan de zijde van de W.A. Scholtenlaan behouden kan worden. Door de combinatie tussen twee dubbele en één enkele woning ontstaat er variatie in het beeld. Dit wordt versterkt door het verspringen van de voorgevels en de aanleghoogte van de woningen. Hierdoor ontstaat het beeld van een kleinschalige ontwikkeling. Het gekozen model kent aan de westzijde een enkele woning, aan de oostzijde geflankeerd door twee, iets naar voren staande twee-onder-een-kappers. De woningen worden, in aansluiting op de woningen in de omgeving, uitgevoerd met twee lagen en een kap. De goothoogte wordt maximaal 6 meter, de bouwhoogte 10,5 meter.

Voor de voortuinen is een groenzone zodat het groen om de woningen en tuinen heen kan lopen. De

uitritten van de garages prikken hier doorheen naar de W.A. Scholtenlaan. Ook aan de zijde van de Houtsniplaan wordt een groene rand gerealiseerd tussen de woning en de weg. Voor elke woning is op de oprit ruimte voor twee auto's.



Figuur 5: eerste inrichtingsschets W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan



Figuur 6: inrichtingsschets W.A. Scholtenlaan - Houtsnijplan met uitritten en locatie bomen (o.a bomen die in ieder geval gekapt moeten worden)

Op en rondom het terrein staan enkele bomen. Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden naar onder andere de kwaliteit van de bomen. De conditie van de bomen is in beeld gebracht (zie de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) en bij de positionering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met gezonde en/of markante volle bomen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de bomen zijn niet ziek wel dat maar sommige bomen een matige conditie hebben. Om rekening te houden met de bomen staan de woningen ver van de W.A. Scholtenlaan af. Door de gekozen stedenbouwkundige inrichting, waaronder 'slechts' drie (deels gezamenlijke) uitritten hoeven zo min mogelijk bomen gekapt te worden.

2.4.2 Beeldkwaliteit

Voor het bepalen van de beeldkwaliteit van de woningen wordt eerst gekeken naar de bebouwing in de omgeving. In reactie daarop wordt een beeld gegeven van beoogde uitstraling voor de nieuwbouw

De omgevingsbebouwing wordt gekenmerkt door metselwerk-gevels in rood-bruine, dan wel zandkleurige tinten. Soms zijn lichtere accenten aanwezig. Schuine daken zijn voorzien van (grijze) pannen of vlakke leipannen. In het nieuwbouwplan wordt een zelfde materialisering beoogd;

genuanceerd rode steen, lichte accenten, en een donkergrijze pannenkop.



Figuur 7: referentiebeelden

De referentiebeelden tonen de opzet met een informele groenzone voor de woningen, bruinrode baksteen afgewisseld met witgeschilderde gevelvlakken, en donkergrijze daken. De inritten naar de garages zijn bestraat met een ruwe steen; afscheidingen zijn gemaakt met hagen.



figuur 8: sfeerbeeld ontwerprichting

De schets in figuur 7 toont een sfeerbeeld van het plan zoals het beoogd wordt door de ontwikkelaar. Het betreft uitdrukkelijk geen uitgewerkt ontwerp, maar geeft de beoogde ontwerprichting aan. Aandachtspunten zijn hierbij de twee gevelkleuren en de verspringing in de kaprichting.

2.5 Afweging ontwikkeling

Het oprichten van 5 woningen op de hoek van de W.A. Scholtenlaan met de Houtsniplaan past in het bebouwingsbeeld van dit gebied. Er is nog geen uitgewerkt bouwplan, maar een inrichtingsschets, welke in samenspraak met de gemeente en de buurt tot stand is gekomen. De te realiseren woningen sluiten qua beeldkwaliteit, vorm en afmetingen aan op de omliggende woningen.

Ook de beoogde functie, wonen, is passend in de omgeving.

In het bestemmingsplan is dit gewenste beeld zoveel mogelijk vastgelegd. Dit is gebeurd door een goot- en een bouwhoogte op te nemen en het bouwen van hoofdgebouwen mogelijk te maken ter plaatse van het bouwvlak. Aan de voorkant van de woningen komt een tuin met beperkte bouw mogelijkheden, op het achter- en zijerf is ruimte voor bijgebouwen. In totaal mogen maximaal 5 woningen worden gerealiseerd.

Het mogelijk maken van woningen in plaats van het gebruik van de gronden voor de functie kantoor, sluit aan op de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin de juiste plek voor de juiste functie van belang is. Daarnaast past het plan in het overige overheidsbeleid. Ook zijn er geen milieu- of omgevingsaspecten, die de ontwikkeling in de weg staan.

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

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

3.2 *Rijksbeleid*

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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.

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

Het Barro is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

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

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

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro:

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

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

regionale Woonagenda

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

In de Woonagenda staat onder andere dat:

- afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadregio in drie 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-raming 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 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. Voor de gemeente Renkum houdt dit circa 40 extra woningen in.

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 'slechts' vijf nieuwe woningen op een locatie binnen het bestaande bebouwde gebied / bebouwde kom van de kern Doorwerth. Daarmee wordt er optimaal gebruik gemaakt van de ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan het rijks- en provinciaal beleid.

Het plan voor de bouw van vijf woningen aan de W.A. Scholtenlaan, hoek Houtsnipaan, is opgenomen in de lijst met 'groene plannen' van het vastgestelde 'stoplichtmodel'. Dat wil zeggen dat het plan akkoord is binnen regionale woningbouwafspraken. Los daarvan zou het plan ook passen binnen 'afpraak 3' van het stoplichtmodel. Het plan betreft koopwoningen in het middensegment (zoals genoemd en gewenst in de gemeentelijke Nota Wonen) en voorziet in de regionale behoefte.

Daarnaast wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 11 juni 2014 (zaaknummer 201306888/1/R2) over een bouwplan voor zeven woningen in binnen de bebouwde kom in het dorp Heelsum in de gemeente Renkum. De Raad van State was daarin van oordeel dat het '*kleinschalige woningbouw binnen de bebouwde kom en niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening*' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro betreft. Deze situatie is ook hier van toepassing.

Daarmee voldoet het bestemmingsplan, voor zover er al sprake is 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. 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. Later zijn beide plannen nog opnieuw partieel gewijzigd vastgesteld, waarvan de laatste in november 2015.

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

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

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

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

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

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

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

Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Conclusie

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. In het plangebied vindt sloop

en nieuwbouw plaats van woningen. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

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

3.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

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

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

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

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

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

Kwantitatieve opgave wonen

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

Conclusie

Uit het afsprakenkader Stadsregio Arnhem Nijmegen in het KWP3 blijkt dat naast de grote vraag naar goedkopere woningen er ook ruimte is voor middeldure en dure woningen. Gezien de beperkte omvang van het plan, 5 woningen, wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit het KWP3. Het KWP is uitgewerkt in de Regionale Woonagenda. Daarin zijn specifiekere afspraken gemaakt. Zoals het stoplichtmodel. Het plan voor de bouw van 5 woningen is opgenomen in de lijst met groene plannen van het stoplichtmodel en is daarmee akkoord.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

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

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

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

Groene Akkoord

Vanuit de Stadsregio is een akkoord gesloten tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en diverse bouwende partijen ten behoeve van het duurzaam bouwen. Het Groene Akkoord is de vervanger van het oude KAN-DuboConvenant uit 2000. In het akkoord is afgesproken dat de partijen (gemeenten, corporaties, bouwende partijen) op hoofdlijnen gaan sturen en de komende twee jaar één gezamenlijke taal gaan hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren, te weten GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Duurzaam bouwen houdt in dat op zodanige wijze wordt gebouwd en het beheren van gebouwen en gebouwde omgeving dat de schade aan het milieu in alle fasen, schaalniveaus en sectoren van het bouwproces zoveel mogelijk beperkt wordt. De fasen van het bouwproces omvatten de levensloop: van ontwerp tot en met sloop van het gebouwde. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de randvoorwaarden zoals gesteld in het Groene Akkoord.

Conclusie

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Nota Wonen 2014

In de 'Nota Wonen 2014' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2014' is een actualisatie van de 'Woonvisie 2010-2014'. Voordat het beleid is opgesteld is er een analyse van de woningmarkt in de gemeente Renkum uitgevoerd. Daarvoor zijn verschillende onderzoeken gebruikt, zoals 'WoOn 2012', 'evaluatie Woonvisie 2010-2014' en de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025'.

Voor de hoofdlijnen van de 'Nota Wonen 2014' zijn de vijf politieke pijlers uit de vorige Woonvisie aangehouden. De volgende thema's zijn uitgewerkt:

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

Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad

Tot 2019 neemt het aantal huishoudens nog licht toe en daarna daalt het aantal licht. De gemeente wil op deze ontwikkeling zo goed mogelijk inspelen. In de Nota Wonen 2014 wordt voornamelijk de aandacht gericht op de woonkwaliteit in de dorpen, wat ook ten goede moet komen aan de vitaliteit in de dorpen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

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

Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw

Voor vitaliteit in de dorpen vindt de gemeente de aanwezigheid van verschillende leeftijdsgroepen en generaties in de dorpen van belang. Sturing op een evenwichtige 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 gebiedsgegericht 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 vijf woningen voldoet daarmee aan de Nota Wonen.

3.5.2 Ruimtelijke Visie 2025

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

Conclusie

De nieuwe woningen bevinden zich aan de rand van het dorp op de voergang naar het bos. Door ht toevoegen van de woningen ontstaat aan beide zijden van de W.A. Scholtenlaan hetzelfde beeld, hier staan al woningen. De entree van het dorp wordt hiermee duidelijker.

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*

In het kader van het wijzigen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Verkennend Bodemonderzoek 2015

Om de bodemkwaliteit op de voorliggende locatie vast te stellen, is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Dit onderzoek is een update van een eerder in 2007 uitgevoerde bodemonderzoek. Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling dient dit bodemonderzoek te worden geactualiseerd. Hiermee wordt inzicht verkregen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem.

Op de locatie zijn in 2007 in zowel de boven- als de ondergrond licht verhoogde PAK-concentraties gemeten en zintuigelijk zwakke bijmengingen met sintels en kooldeeltjes aangetroffen. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat de situatie sinds 2007 niet is gewijzigd en de locatie nog steeds onverdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Uit het rapport uit 2007 en de informatie van bodemloket blijkt dat het grondwater dieper dan 5 meter onder maaiveld aanwezig is waardoor de vereiste peilbuis overeenkomstig het protocol is vervangen door een diepe boring (tot 2 m-mv).

Uit het in 2015 uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie tot de maximale boordiepte globaal uit zand bestaat. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv, het grondwater is daarom niet onderzocht. Visueel is in het opgeboorde materiaal geen asbest waargenomen. In het opgeboorde materiaal van boring 1 zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Deze bijmengingen bestaan voornamelijk uit sintels en kolengruis. In deze sintel- en kolengruis houdende laag (0,4 tot 0,8 m-mv) ter plaatse van boring 1 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK gemeten. In de zintuigelijk schone, zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht voornamelijk niet geschikt geacht voor de geplande herontwikkeling. Het sterk verhoogde gehalte PAK moet verder worden onderzocht. Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond een beperkt hergebruik.

Aanbevolen wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar de omvang van het sterk verhoogde gehalte PAK. Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond

vast te stellen.

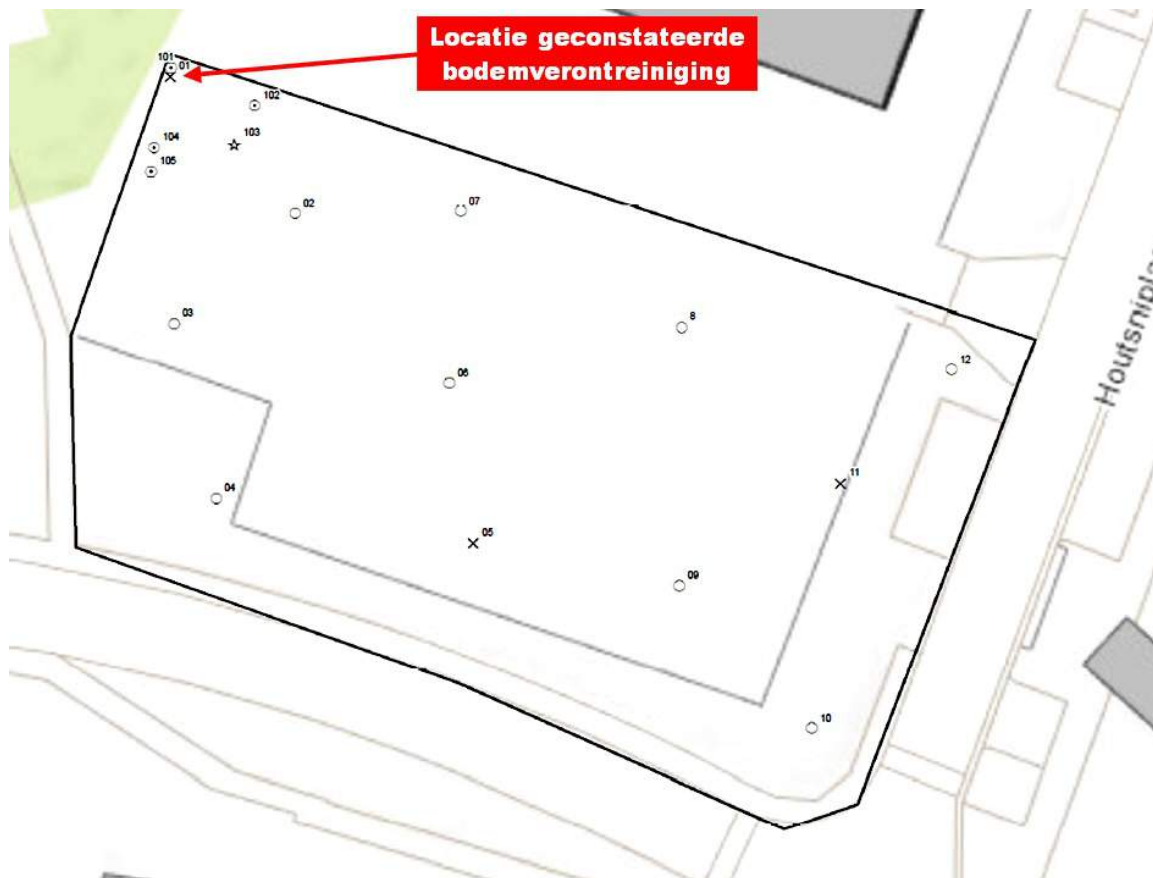
Nader bodemonderzoek 2015

Gezien de conclusies uit het voornoemde bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 9 toegevoegd. Het doel van dit nader onderzoek was meerledig:

- het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging;
- het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bepalen van de risico's en daarmee vaststellen of het nemen van saneringsmaatregelen al dan niet spoedeisend is.

Naar aanleiding van de resultaten van het nader onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De grond in de noordwestelijke hoek van de locatie (ter plaatse van boring 01 en 101, zie navolgende kaart) is sterk verontreinigd met PAK. De verontreiniging is mogelijk gerelateerd aan de bijmenging met sintel- en kolengruis.
- De verontreiniging bevindt zich in een laag van circa 0,4 tot 1,0 m-mv. De omvang van de verontreiniging boven de interventiewaarde is beperkt.
- De omvang van de verontreiniging is voldoende in beeld gebracht. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er worden geen risico's verwacht. Voor de aanpak van de verontreiniging kan worden aangesloten bij maatschappelijk gewenste ontwikkelingen.



Figuur 9: locatie boorpunten nader bodemonderzoek, locatie boring 01 en 101 aangeduid (bron: aanvullend bodemonderzoek)

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Geadviseerd wordt om tijdens de werkzaamheden te blijven letten op het voorkomen van onvoorziene verontreinigingen in de bodem en dan met name bodemlagen die sintels of kolengruis bevatten.
- Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden in de noordwestelijke hoek ter hoogte van boringen 01 en 101, zijn veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- Bij een eventuele ontgraving van de verontreinigde grond, dient deze naar een erkende ontvanger te worden afgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'bodem' is voldoende behandeld. Uit het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat er op één specifieke locatie een verontreiniging bekend is. Deze verontreiniging is voldoende in beeld gebracht, vervolgonderzoek is niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met de genoemde aanbevelingen uit het nader onderzoek.

4.3 Lucht

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

Conclusie

De realisatie van vijf woningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk. Daarnaast moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bekeken worden of woningen op deze locatie niet blootgesteld worden aan een slechte luchtkwaliteit. In de gemeente Renkum komen geen overschrijdingen van de normen voor, de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen is derhalve goed.

4.4 Geluid

De mate waarin geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh): - Woningen, - Geluidsgevoelige terreinen - Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. In het Activiteitenbesluit bij de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten. Daarbij is aangegeven in de definitie van gevoelige gebouwen dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelige object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidszone van de Van der Molenallee. Voor deze weg geldt dat de breedte van de zone 200 meter bedraagt. Voor de overige wegen in de omgeving van de nieuwe woningen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur (o.a. de Houtsniplaan en de W.A. Scholtenlaan). Vanwege de geringe verkeersintensiteit hoeven deze wegen niet verder onderzocht te worden.

Naar de geluidsbelasting als gevolg van de Van der Molenallee is door SPA ingenieurs een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd (bijlage).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de Van der Molenallee, maximaal 40dB bedraagt. Dit is ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van de Van der Molenallee zal geen belemmering zijn voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Omdat geconstateerd is dat de intensiteiten op de direct langs het plangebied liggende wegen zeer laag zijn kan daarmee geconcludeerd worden, dat de geluidsbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde uit zal komen.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs

hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

De vijf geplande woningen betreffen 'gevoelige functies' maar deze liggen niet binnen aanbevolen richtafstanden van functies met een milieuzone.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

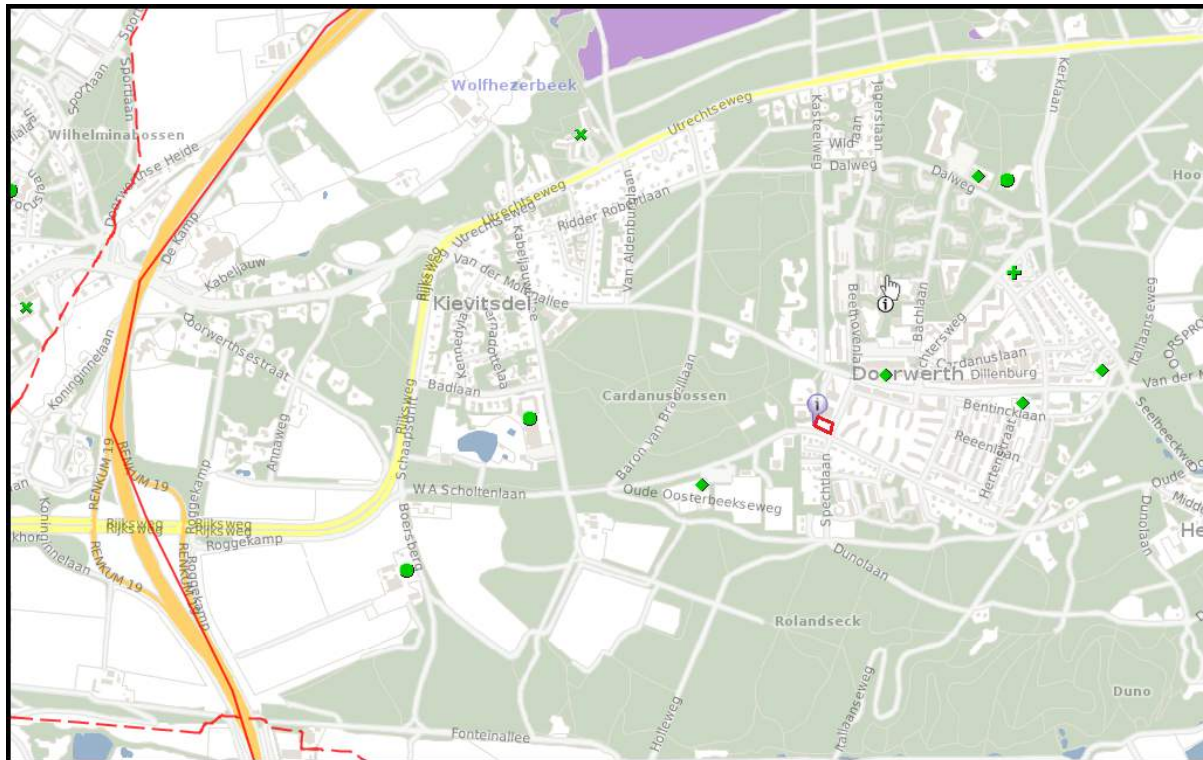
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Plangebied

Volgens de Risicokaart Nederland is in de huidige situatie in de nabijheid van het plangebied geen inrichting gevestigd waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen dan wel een veiligheidszone vanwege bijvoorbeeld een snelweg, spoorlijn, waterweg of buisleiding. Hiermee kan een nadere motivering en verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. In dit kader vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Figuur 10: Fragment Risicokaart Nederland (met de globale ligging van het plangebied)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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.

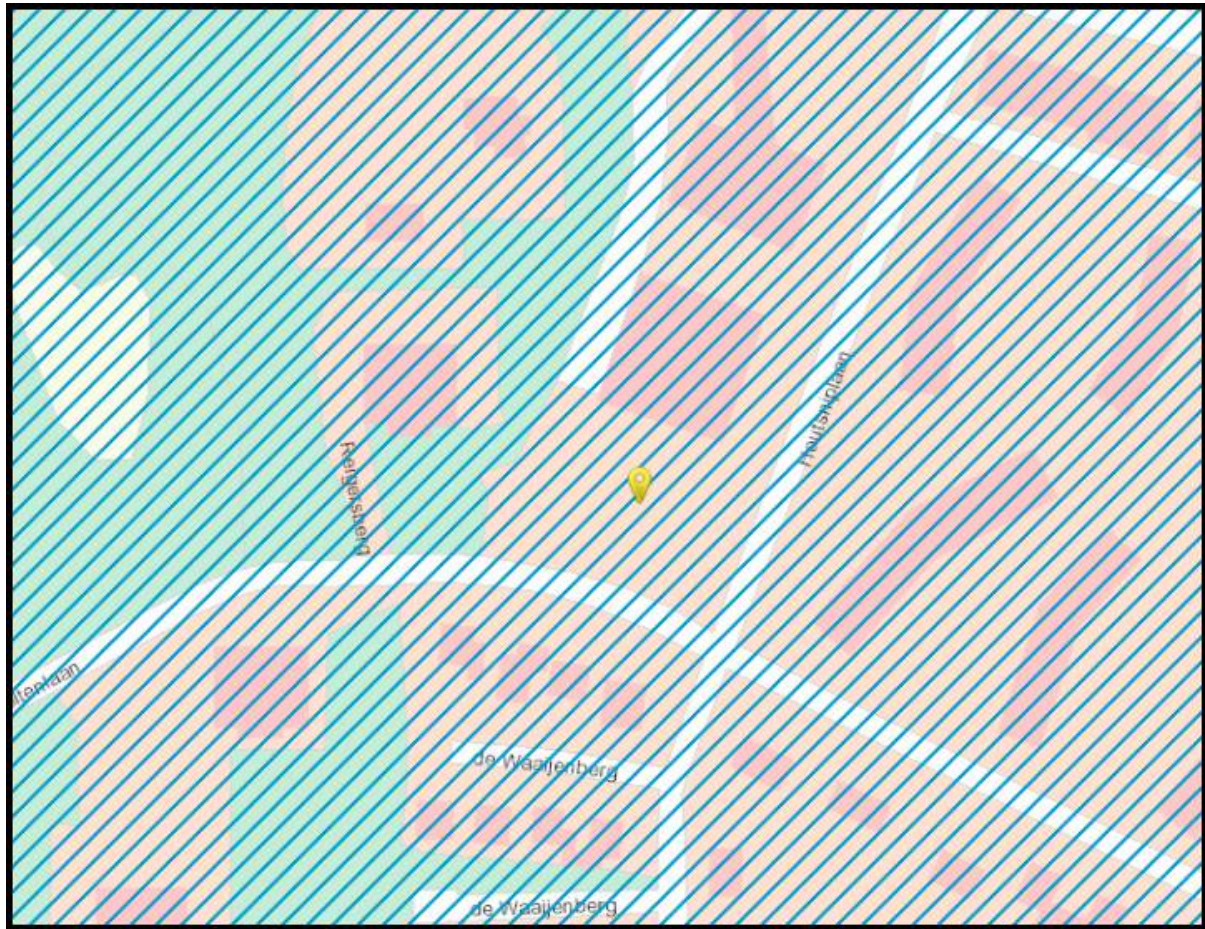
Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem 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 plangebied en de omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning) en als 'boringsvrij gebied'.

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.

In artikel 3.3.4 van de verordening is het verboden binnen een boringsvrije zone werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem en/of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.



Figuur 11: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied)

4.7.2 Beleid waterschap

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

In het "Waterbeheersplan 2010 - 2015" heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioelstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en

om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

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.

4.7.4 Situatie plangebied

De situatie in het plangebied is beoordeeld middels een quickscan water⁴ (bijlage 3). Op basis van de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, is er in het onderzoeksgebied wat betreft de ondiepe bodemopbouw sprake van holtpodzolgronden bestaande uit grof zand. De jaarlijkse variatie van de grondwaterstand op een locatie kan worden gekarakteriseerd door de gemiddeld hoogste (GHG) en laagste grondwaterstand (GLG). Ter plaatse van het plangebied ligt volgens het Nationaal Hydrologisch Instrumentarium de GHG zeer diep (dieper dan 10 m -mv). 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 toe met 1.185 m². Dit betekent dat hemelwater sneller zal worden afgevoerd ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de omvang van het plangebied zijn er geen compenserende maatregelen nodig vanuit de eisen van het Waterschap. Om echter te voorkomen dat door de toename van verhard oppervlak 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. Daarbij is het van belang dat het hemelwater dat geïnfilteerd wordt geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterkwaliteit. Daarom zal bij de realisatie van de woningen geen gebruik gemaakt worden van uitlopende 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. 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). Het bestemmingsplan ten behoeve van de

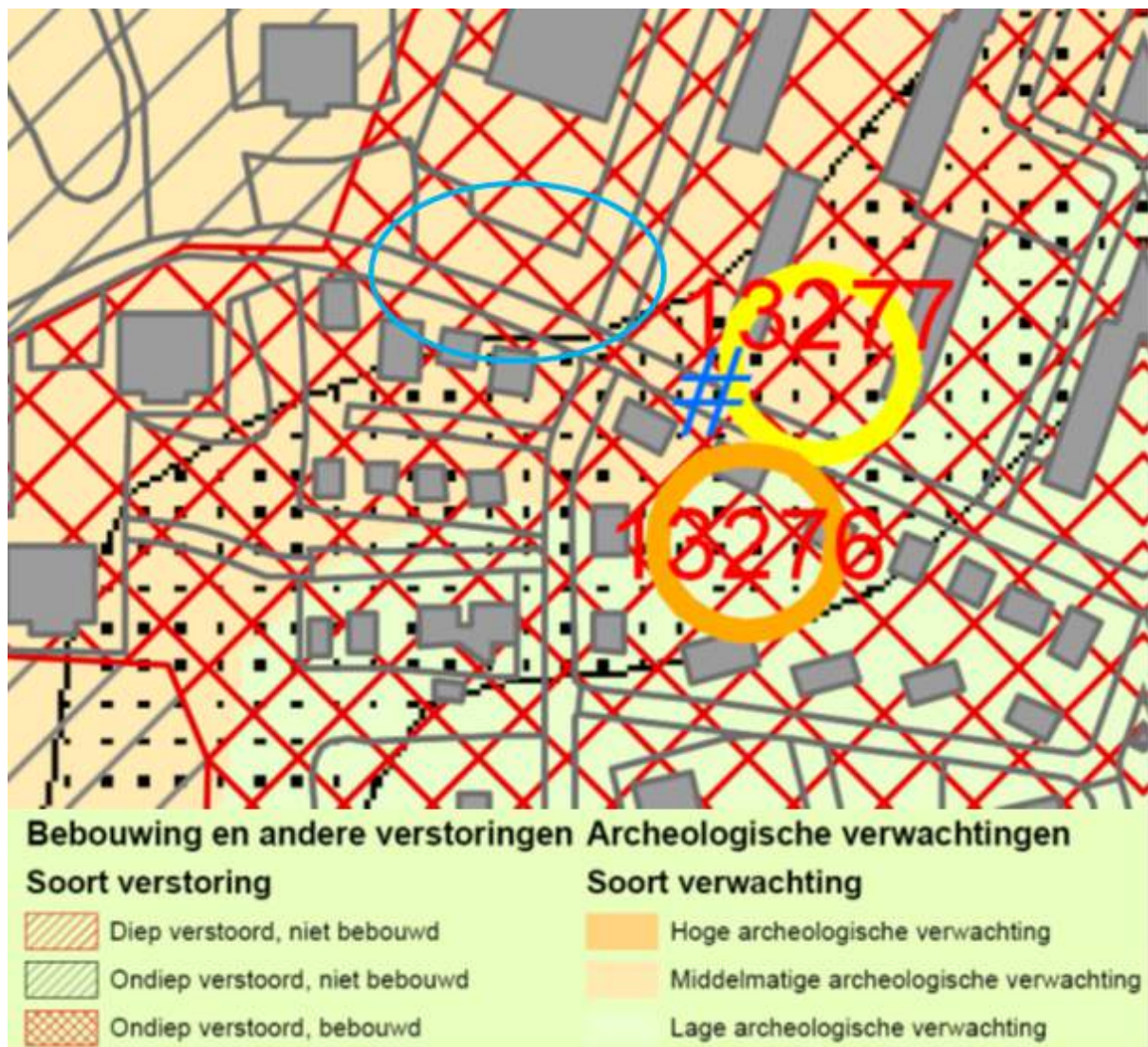
voorgenomen ontwikkeling inclusief de quick scan water wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren.

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.

Op basis van de onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft hele plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding plangebied in blauwe 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. In het voorliggende plan betreft het een middel hoge verwachtingswaarde.

Archeologisch onderzoek

In 2007 is een archeologisch onderzoek⁵ (bijlage 5) uitgevoerd op de locatie. De onderzoekslocatie ligt op de westelijke uitloper van de Veluwezoom, de meest zuidelijke Veluwe-stuwwal. De stuwwal heeft een hoge archeologische trefkans. Deze trefkans geldt niet zozeer voor sporen van bewoning: stuwwallen hebben een lage grondwaterstand en zijn daardoor niet geschikt voor landbouw. Bewoning vond vooral plaats rondom de stuwwallen. Tijdens het Laat Neolithicum, de Bronstijd en mogelijk de IJzertijd werden op de stuwwal grafheuvels aangelegd. In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevinden zich elf grafheuvels. Op de onderzoekslocatie kunnen dus off-site vondsten verwacht worden van nederzettingen rondom de stuwwal, uit de periode Laat Neolithicum - IJzertijd en vondsten die verband houden met grafheuvels op de stuwwal. Naast archeologische resten uit de hiervoor genoemde periode kunnen er ook off-site archeologica worden aangetroffen uit later periodes (Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd). Tijdens het booronderzoek werd een intacte podzolbodem aangetroffen, dat al dan niet subrecent is afgedekt met zand dat mogelijk, gezien de samenstelling, tijdens de bouw van het pand Houtsniplaan 1 is vrijgekomen. Omdat de bodem grotendeels intact is, blijft de specifieke archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie gehandhaafd, namelijk dat er off-site sporen en vondsten verwacht kunnen worden uit de periode Laat Neolithicum - IJzertijd en eventueel ook Romeinse Tijd - Nieuwe Tijd.

Aangezien de specifieke archeologische verwachting gehandhaafd blijft, dient volgens de richtlijnen een karterend onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de verwachte lage vondstdichtheid wordt een onderzoek door middel van proefsleuven voorgesteld. In dit geval kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd door één proefsleuf te graven over de lengte en één over de breedte van het terrein.

Advies regio-archeoloog

Het rapport is gedateerd en voldoet in feite niet meer aan de huidige onderzoekseisen. Derhalve is adviesgevraagd aan de regioarcheoloog. In principe zou het rapport geüpdatet moeten worden conform de richtlijnen die zijn beschreven in de KNA 3.3 en het Handboek Archeologie voor de regio Arnhem. Het advies in het rapport zal echter daardoor niet wezenlijk veranderen; vervolgonderzoek middels proefsleuven. Omvang en locatie van de proefsleuven zal bepaald moeten worden aan de hand van de bouwplannen en moeten worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). Het PvE dient te zijn goedgekeurd door de gemeente Renkum. Dit PvE wordt onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

Archeologische begeleiding

Inmiddels is de voorkeur ontstaan om bij dit plan niet te werken met een archeologisch proefsleuvenonderzoek, maar met een archeologische begeleiding. Hierbij worden bouw- en graafwerkzaamheden ter plekke uitgevoerd onder toezicht van een archeologisch deskundige.

4.8.2 *Cultuurhistorie*

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

De oude kern van Doorwerth bevond zich langs de Fonteinallee, nabij het kasteel Doorwerth, vrijwel direct aan de scherpe helling van het rivierdal. Het huidige dorp is vanaf het begin van de 20e eeuw op een 'planmatige' wijze ontwikkeld, echter vanuit verschillende ontwerpfilosofieën.

Bij de eerste ideeën voor Doorwerth gingen de gedachten uit naar vrijstaande woningen in de Cardanusbossen. Het idee was de grond als kleine kavels voor eenvoudige villa's te verkopen. Doorwerth is uiteindelijk overwegend planmatig ontwikkeld, op een meer grootschalige wijze met bovendien relatief veel hoogbouw. Opmerkelijk is de grote diversiteit in bouw- en architectuurstijlen op een betrekkelijk klein oppervlak.

De meeste woningen aan de W.A. Scholtenlaan bestaan uit twee bouwlagen met kap. Zowel vrije bouw als planmatige bouw komt voor. Meestal zijn bakstenen en grijze pannen toegepast.

Het voorgenomen plan past in de ontwikkeling, zoals Doorwerth en in het bijzonder de W.A. Scholtenlaan deze heeft doorgemaakt. De woningen zijn georiënteerd op de weg en bestaan uit twee lagen met een kap. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling van vijf planmatige woningen. Hiermee wordt de bestaande cultuurhistorische structuur van de straat versterkt.

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Om dit te kunnen beoordelen is een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd (bijlage 6).

4.9.2 Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

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

4.9.3 Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde 'Natuurbeschermingswet 1998' in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet bood een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Op 1 januari 2017 Wet natuurbescherming (Wnb) in werkinggetreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO), ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied dient getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb als Natura 2000-gebied is aangewezen. Echter, het ligt wel in de buurt van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken - deelgebied Uiterwaarden Neder-Rijn. Het plangebied ligt op respectievelijk 60 meter 2,0 kilometer afstand van deze gebieden.

Het plan omvat de realisatie van vijf woningen in de bebouwde kom van Doorwerth. Het gaat hier om een relatief kleine ingreep in bebouwd gebied. De kern van Doorwerth produceert in zijn huidige staat al een bepaalde hoeveelheid achtergrondverstoring ten opzichte van beide Natura 2000-gebieden. De realisatie van vijf woningen zal derhalve geen toename van deze verstoring veroorzaken. Het plan heeft geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Veluwe en Rijntakken - deelgebied Uiterwaarden Neder-Rijn.

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groen Ontwikkelzone (GO),

ganzenfoerageergebied of weidevogelgebied. Deze gebieden liggen respectievelijk op een minimale afstand van 40 meter, 0 meter, 11,2 kilometer en 6,8 kilometer. Volgens de Omgevingsverordening Gelderland zijn ruimtelijke ingrepen in de GNN in principe niet mogelijk, vanwege de waardevolle aanwezige natuur. Binnen de GO zijn nieuwe bestemmingen en ruimtelijke ontwikkelingen wel mogelijk, maar dient tegelijkertijd ook gestreefd te worden naar een versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Aangezien het plangebied niet in het GNN en GO ligt vormen deze voorwaarden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Gezien de afstand van het plangebied tot zowel ganzenfoerageergebied als weidevogelgebied is door de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen verstoring te verwachten.

4.9.4 Beschermde soorten

Algemeen

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.

Onderzoek i.k.v. quick scan flora en fauna

In het kader van de voornoemde quick scan flora en fauna is wat betreft de soortenbescherming een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn drie bomen met geschikte holttes/loszittend schors voor vleermuizen aangetroffen. Eén van deze bomen zal voor de realisatie van de beoogde situatie gekapt worden. Mogelijk gaan hierdoor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten verloren. Om duidelijkheid over de aanwezigheid te krijgen dient een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uitgevoerd te worden.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen. De werkzaamheden kunnen wel starten in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied aantoonbaar zijn uitgesloten door een expert op het gebied van vogels.

Nader onderzoek vleermuizen

Gezien de conclusies uit de quick scan is een nader onderzoek⁷ verricht naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen in het plangebied (zie Bijlage 8).

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen essentiële elementen (verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied, essentiële vliegroutes) van vleermuizen aanwezig zijn. Direct ten noordwesten van het plangebied is rond een woontoren een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Ook is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in de woontoren aanwezig. In het plangebied zullen relatief geringe ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Er zullen bomen worden gekapt en woningen worden gerealiseerd. De verstoring die tot buiten het plangebied reikt is relatief gering.

Derhalve is uitgesloten dat door deze ruimtelijke ingrepen de functionaliteit van het paarterritorium en de zomerverblijfplaats achteruit gaat. Voor het plan is derhalve geen ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk. Ook hoeven geen mitigerende maatregelen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis te worden getroffen. Het plan is haalbaar in het licht van de Wnb.

Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht en de broedperiode van vogels:

- De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving.
- De start van de werkzaamheden dient verder plaats te vinden buiten de broedperiode. Als de start van de werkzaamheden toch plaatsvindt in de broedperiode, dan dient door een ecoloog met kennis van vogels aangetoond te worden dat in en direct rond het plangebied geen broedende vogels aanwezig zijn.

Ten slotte worden in het nader onderzoek enkele vrijblijvende aanbevelingen gedaan.

4.9.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied en heeft ook geen negatieve gevolgen voor in de buurt liggende beschermde gebieden. Ook blijkt uit nader onderzoek dat er geen sprake is van mogelijk negatieve gevolgen voor de vleermuizen. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Wel geldt dat de zorgplicht te allen tijde geldt en dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen mogen plaatsvinden (tenzij is aangetoond dat er geen vogels broeden in het plangebied). Met deze twee voorwaarden zal rekening worden gehouden.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een bestemmingsplan is het beoordelen van het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De vijf woningen in het plangebied worden ontsloten met een inrit op de W.A. Scholtenlaan. Parkeren voor eigen gebruik gebeurt op eigen terrein en voor bezoek in de openbare ruimte. Om vast te stellen of de openbare parkeerplaatsen de toename van het aantal parkeerbewegingen aan kan, is een parkeeronderzoek⁸ uitgevoerd (bijlage 7). De conclusie van het onderzoek is als volgt: als gevolg van de ontwikkeling van 5 woningen binnen het plangebied, ontstaat er een parkeervraag van 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de woningen en 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor het bezoekersparkeren. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Uit de resultaten van het parkeerdrukonderzoek blijkt dat er in de omgeving van het plangebied voldoende capaciteit is om in de parkeervraag van 2 parkeerplaatsen te voorzien. De toename van de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling bedraagt maximaal 0,6 %. Van een onevenredige toename van de parkeerdruk is dan ook geen sprake.

De toename van het verkeer of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van vijf woning is zeer beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit blijkt voor het aspect parkeren uit het uitgevoerde parkeeronderzoek.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een expliciete anterieureovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemers worden afgewikkeld. Hiermee is het verhaal van gemeentelijke kosten verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

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:

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

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

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneengsloten 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;afwijken van de bouwregels;
 - d. afwijken van de bouwregels;
 - e. specifieke gebruiksregels;
 - f. afwijken van de gebruiksregels;
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden;

h. wijzigingsbevoegdheid.

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
 - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.
 De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.
 Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.
 Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen

- op te treden.
- b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Tuin en Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoge verwachting.

5.2.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de woningen. In de bestemming 'Tuin' zijn qua gebouwen alleen erkers toegestaan, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen moeten voldoen. In de bestemming 'Tuin' zijn verder alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de vijf geplande woningen en de achtertuinen. Het maximale aantal woningen is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid op de verbeelding.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%. Tevens geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2,5 m bedraagt (bij een dubbele woning geldt die minimale afstand aan één zijde). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. 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 en het voorheen geldende bestemmingsplan, aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) toegestaan.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder twee zogenaamde dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming valt als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Een dubbelbestemming dient dus een specifiek ruimtelijk belang en is vaak eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

Leiding - Riool

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is opgenomen ter plaatse van de in het ondergrond aanwezige (hoofd)rioolstelsel. Ter bescherming van dit rioolstelsel is een bouwverbod opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in bodem potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relicten. De gebieden met deze bestemming heeft 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 middelhoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 500 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de bodem) meer dan 0,3 meter bedraagt. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Een dezelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voor archeologische dubbelbestemming 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 voorontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter omdat het hier gaat om een bestemmingsplan binnen de bebouwde kom van Doorwerth en het een kleinschalige ontwikkeling betreft is dat nu niet gedaan. De betreffende instanties hebben al eerder aangegeven dat vooroverleg bij kleine (her)ontwikkellende plannen 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 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017' heeft vanaf 10 mei 2017 gedurende zes weken, dus tot en met 20 juni 2017 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twaalf zienswijzen, waarvan één gezamenlijke, ingediend. In de Staatscourant van woensdag 10 mei 2017 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van woensdag 10 mei 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 de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 3 mei 2017 de 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. Daarin is aangegeven dat de verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan binnen twee weken ter inzage zal worden gelegd. Al eerder, op 14 september 2016, was deze kennisgeving ook al gepubliceerd. Destijds was daarin aangegeven dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan binnen circa 2 maanden ter inzage gelegd zou worden. Op 1 april 2015 was deze kennisgeving ook gepubliceerd.

Op 10 mei 2017 is er een informatiebijeenkomst over het nieuwe bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze informatieavond hebben tien personen een reactieformulier ingevuld. Deze reactieformulieren hebben wij, ook al waren ze door de ondertekenaars van die reactieformulieren wellicht niet bedoeld als formele zienswijze, beschouwd als een zienswijze over het ontwerpplan. Veel van de mensen die het reactieformulier hebben ingevuld hebben later ook een (gezamenlijke) zienswijze ingediend. Na de officieel ingediende zienswijze worden deze tien via het reactieformulier ingediende zienswijzen weergegeven (zienswijzen 19 t/m 28). Daarvoor zijn de daadwerkelijk als zienswijzen bedoelde zienswijzen weergegeven.

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend en opgesteld door A.J. Zeldenrust. Deze is mede ondertekend door 179 personen (opgemerkt moet worden dat enkele personen de zienswijze twee keer hebben ondertekend). Deze zienswijze (inclusief de mede-ondertekenaars) is opgenomen onder zienswijze 1. Een paar van de ondertekenaars van de gezamenlijke zienswijze hebben nog enkele extra argumenten/opmerkingen geplaatst bij de gezamenlijke zienswijze. Deze indieners, van de gezamenlijke zienswijze, zijn opgenomen als aparte zienswijzen (zienswijzen 2 tot en met 17).

Daarnaast is er ook nog een zelfstandige zienswijze ingediend (zienswijze 18).

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

6.2.2 Zienswijze 1

Dit is een gezamenlijke zienswijze die is ingediend en opgesteld door A.J. Zeldenrust en mede is ondertekend door 179 personen. Hierna is de zienswijze met de ondertekenaars weergegeven. Enkele van de ondertekenaars hebben nog enkele extra argumenten/opmerkingen geplaatst bij de gezamenlijke zienswijze. Deze indieners van de gezamenlijke zienswijze zijn vervolgens opgenomen als aparte zienswijzen (zienswijze 2 tot en met 17).

zienswijze 1 (gezamenlijke zienswijze)

Naam: Mevr. A.J. Zeldenrust
 Adres: W.A. Scholtenlaan 132, 6865 VZ, Doorwerth
 Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
 Inboeknummer: 54814

Mede ondertekend door:

Naam:	Adres:	Postcode en Woonplaats	inboeknr.
Mevr. M.H.J. Nieuwstad-van Zundert	W.A. Scholtenlaan 114	6865 VZ, Doorwerth	56502
Dhr. J.M.W. Pfeiffer en mevr. R.H. Pfeiffer-Huizenga	W.A. Scholtenlaan 116	6865 VZ, Doorwerth	56497
Mevr. M.P.A. de Rooij-Mutsaerts	W.A. Scholtenlaan 118	6865 VZ, Doorwerth	56489
Dhr. A.G.J.M. Rutten en mevr. G.M.G. Rutten-Geboers	W.A. Scholtenlaan 122	6865 VZ, Doorwerth	56486
Dhr. A.M. Vorstman	W.A. Scholtenlaan 126	6865 VZ, Doorwerth	54799
Mevr. M.S. Vorstman-Anema	W.A. Scholtenlaan 126	6865 VZ, Doorwerth	56522
Dhr. P.L. Hartsuijker en mevr. M.J. Hartsuijker-Veltman	W.A. Scholtenlaan 128	6865 VZ, Doorwerth	56550
Dhr. F. Gras	W.A. Scholtenlaan 129	6865 VW, Doorwerth	56551
Mevr. G. Struik-van Dijk	W.A. Scholtenlaan 130	6865 VZ, Doorwerth	56527
Mevr. A.J. Zeldenrust	W.A. Scholtenlaan 132	6865 VZ, Doorwerth	54814
Dhr. J.W. Flach	W.A. Scholtenlaan 132	6865 VZ, Doorwerth	56486 & 54802
Dhr. P. Venema en mevr. M. Nederpel	W.A. Scholtenlaan 134	6865 VZ, Doorwerth	56462
Mevr. A.G. Pieters-ten Have	W.A. Scholtenlaan 136	6865 VZ, Doorwerth	56494

Toelichting

Mevr. L.W.J. van de Brink en dhr. R.J. de Bont	W.A. Scholtenlaan 153	6865 VW, Doorwerth	56568
Dhr. J. Metzger en mevr. L.M. Bouwman	Koningsberg 1	6865 NN, Doorwerth	56518
Mevr. C.M van Erven en dhr. P.J. Peters	Koningsberg 2	6865 NN, Doorwerth	56555
Dhr. M. Struik	Koningsberg 6	6865 NN, Doorwerth	56472
Dhr. W. Vink en mevr. P.H. Vink-van de Streek	Koningsberg 7	6865 NN, Doorwerth	56459
Mevr. P.H. van de Veen-Faber	Koningsberg 8	6865 NN, Doorwerth	56463
Mevr. M.R. Marcus	Koningsberg 9	6865 NN, Doorwerth	56521
Dhr. J.J. Voskuilen en mevr. C.S.W. Voskuilen-Anzion	Koningsberg 11	6865 NN, Doorwerth	56458
Dhr. H.F. Vos	Koningsberg 14	6865 NN, Doorwerth	56452
Dhr. A.C.J. Hofs	Koningsberg 21	6865 NP, Doorwerth	56545
Mevr. I. A. Wassmann	Koningsberg 23	6865 NP, Doorwerth	56456
Mevr. A.M. de Hoog	Koningsberg 26	6865 NP, Doorwerth	56543
Mevr. W. Swets-Smits	Koningsberg 34	6865 NP, Doorwerth	56470
Mevr. L. Kaposi-Venema	Koningsberg 37	6865 NP, Doorwerth	56532
Mevr. M.J. van Eijsden-de Jong	Koningsberg 46	6865 NR, Doorwerth	56577
Mevr. S.J.M. van Zijl	Koningsberg 50	6865 NR, Doorwerth	56450
Dhr. P.A. Cornelissen	Koningsberg 54	6865 NR ,Doorwerth	56544
Dhr. A. Rijks en mevr. E. Rijks-Groot	Koningsberg 62	6865 NS, Doorwerth	56492
Dhr. J.P. van Leeuwen	Koningsberg 70	6865 NS, Doorwerth	56526
Mevr. M. Pastoor	Koningsberg 73	6865 NS, Doorwerth	54803
Dhr. S.F.A. van der Werf en mevr. H.P.S.M. van der Werf-van Gumster	Koningsberg 74	6865 NS, Doorwerth	56455
Dhr. J. Treffers en mevr. E.M. Kleinhoonte van Os	Koningsberg 77	6865 NS, Doorwerth	56464
Dhr. M. Capelle	Reigersberg 2	6865 NL, Doorwerth	56579
Dhr. A.Z. Gorin	Reigersberg 3	6865 NL, Doorwerth	56565
Mevr. H.H. Rietberger	Reigersberg 9	6865 NL, Doorwerth	56467
Mevr. A.R. Neuteboom	Reigersberg 10	6865 NL, Doorwerth	56515

Dhr. H.H.J. van Reenen en mevr. A.R. Neuteboom	Reigersberg 10	6865 NL, Doorwerth	54806
Dhr. A.H. Wijnen	Reigersberg 16	6865 NL, Doorwerth	56453
Mevr. H.S.J. Nijenhuis-ten Westeneind	Reigersberg 17	6865 NL, Doorwerth	56501
Dhr. J.T. Kuijpers	Reigersberg 18	6865 NL, Doorwerth	56529
Dhr. J. van Doorn en mevr. W.C. van Doorn-Padberg	Reigersberg 21	6865 NL, Doorwerth	56570
Dhr. N. Gorin	Reigersberg 23	6865 NL, Doorwerth	56562
Dhr. P.C.A. Heslinga-van der Lubbe	Reigersberg 25	6865 NL, Doorwerth	56549
Mevr. Z. van den Burg-de Boer	Reigersberg 27	6865 NL, Doorwerth	56576
Mevr. G.J. van de Kloet-Eilander	Reigersberg 30	6865 NL, Doorwerth	56530
Dhr. G.B. Kim	Reigersberg 31	6865 NL, Doorwerth	56531
W.M. Nijenhuis	Reigersberg 32	6865 NL, Doorwerth	56500
Dhr. W.J. Hoefakker	Reigersberg 34	6865 NL, Doorwerth	56546
Mevr. M.E. Smid-Jänsch	Reigersberg 37	6865 NL, Doorwerth	56482
Mevr. M. Haanraadts	Reigersberg 40	6865 NL, Doorwerth	56552
Dhr. P.C.P. van Tol	Houtsniplaan 2	6865 XX, Doorwerth	56466
Fysio Schuurman, Dhr. W.J. Schuurman	Houtsniplaan 3b	6865 XZ, Doorwerth	54805 & 56452
Fysio Schuurman, Mevr. J.O.H. Okma	Houtsniplaan 3b	6865 XZ, Doorwerth	54801 & 56452
Fysio Schuurman, M. van de Dever	Houtsniplaan 3b	6865 XZ, Doorwerth	
Tandartsenpraktijk Van Eikema Hommes Mevr. K. Hessing	Houtsniplaan 3d	6865 XZ, Doorwerth	56539
Tandartsenpraktijk Van Eikema Hommes, Mevr. C. Reuselaars	Houtsniplaan 3d	6865 XZ, Doorwerth	56493
Tandartsenpraktijk Van Eikema Hommes, Dhr. O. van Eikema Hommes	Houtsniplaan 3d	6865 XZ, Doorwerth	56536
Dhr. J.A.M. Toonen en mevr. E. van Tinteren	Houtsniplaan 10	6865 XX, Doorwerth	56484
Mevr. I.A.M. van de Pieterman	Houtsniplaan 12	6865 XX, Doorwerth	56496
Dhr. R.P. Ruijs	Houtsniplaan 20	6865 XX, Doorwerth	56487
Dhr. W. Bouma	Houtsniplaan 24	6865 XX, Doorwerth	56581

Toelichting

Dhr. S. Heslinga en mevr. F.E.C. Heslinga-van Holte tot Echten	Houtsniplaan 28	6865 XX, Doorwerth	56548
Mevr. C.H.M. Nergerman-van Holstein	Houtsniplaan 30	6865 XX, Doorwerth	56516
Dhr. R. van Rijswijk en mevr. E.J. van Rijswijk-Holtslag	Houtsniplaan 34	6865 XX, Doorwerth	56491
Dhr. B. Jagt	Houtsniplaan 38	6865 XX, Doorwerth	56540
Dhr. K.H. van Gelder en mevr. M. van Gelder- Schmidt	Houtsniplaan 44	6865 XX, Doorwerth	56582
Dhr. J.A.G. Janssen en mevr. B.J. Jansen-Meijnen	Houtsniplaan 42	6865 XX, Doorwerth	56537
Dhr. G.J.H. de Roder en mevr. H.C.G. Mouton	Houtsniplaan 48	6865 XX, Doorwerth	56490
Dhr. H. Jansen	Houtsniplaan 50	6865 XZ, Doorwerth	56538
Dhr. R.J.H. Baten	Houtsniplaan 54	6865 XZ, Doorwerth	56507
Dhr. G.P.J. de Goeij en mevr. J.W.M. de Goeij-van Zwet	Houtsniplaan 56	6865 XZ, Doorwerth	56578
Dhr. G.C.M van de Goot en mevr. A.W.A. van de Goot-Zewald	Houtsniplaan 70	6865 XZ, Doorwerth	56560
Dhr. A.W.M. Stiphout	Houtsniplaan 84	6865 XZ, Doorwerth	56473
Dhr. T. Boelens en mevr. A. Boelens-van der Hoek	Houtsniplaan 88	6865 XZ, Doorwerth	56583
Dhr. N. Gijsbers en mevr. J.G.G. Gijsbers-Sappelli	Houtsniplaan 94	6865 XZ, Doorwerth	56556
Dhr. A.J. Teerink en mevr. J.T.M. Teerink-Bonnet	De Waaijenberg 1	6865 BC, Doorwerth	56468
Mevr. A.J.M. Buil-van der Werf	De Waaijenberg 2	6865 BC, Doorwerth	56574
Dhr. G.J. Schutten en mevr. H.J. Schutten-Brouwer	De Waaijenberg 4	6865 BC, Doorwerth	56483
Mevr. C.M. Jeurink-Maassen	De Waaijenberg 6	6865 BC, Doorwerth	56535
Mevr. M.A. van der Meijs-Droste	De Waaijenberg 8	6865 BC, Doorwerth	56520
Dhr. R. Feith en mevr. M.H.W. Feith-van den Berg	De Waaijenberg 14	6865 BC, Doorwerth	56541
Mevr. J.O.H. Okma	Kapelleboom 15	6865 AS, Doorwerth	56452
Dhr. A.N. Verhaagen en mevr. R.M.P. Verhaagen-Warnaar	Kapelleboom 31	6865 AT, Doorwerth	56461

Stichting Platform Doorwerth, Mevr. H.A. Beltman	Kappelleboom 50	6865 AV, Doorwerth	56557
Mevr. P.W.C. Lieth-Bakker	Kappelleboom 57	6865 AW, Doorwerth	56524
Dhr. J.M. Moleman en mevr. R. Moleman-Dijkstra	Kappelleboom 60	6865 AW, Doorwerth	56517
Mevr. P.J. Bernard en dhr. M. Boomsma	Kappelleboom 66	6865 AW, Doorwerth	56571
Mevr. M.T. Kramer	Kappelleboom 67	6865 AW, Doorwerth	56452
Mevr. B.M. Nonhebel-Stravers	Kappelleboom 69	6865 AX, Doorwerth	56452
Dhr. H. Weytingh	Kappelleboom 71	6865 AX, Doorwerth	56454
Mevr. J.J.M. Leijenaar-Tubbing	Spechtlaan 23	6865 BA, Doorwerth	56525
Dhr. A. Snijders en mevr. C.M.R. Snijders-Stam	Spechtlaan 25	6865 BA, Doorwerth	56481
Mevr. H.M. Novozamsky-Hustoles	Patrijzenlaan 25	6865 XW, Doorwerth	56498
Dhr. J. Snip en mevr. L.M. Snip-van Roest	Patrijzenlaan 126	6865 XW, Doorwerth	56479
Dhr. P. Stravinga	Patrijzenlaan 55	6865 XW, Doorwerth	56477
Dhr. J.J. Wernand	Kerklaan 9	6865 GN, Doorwerth	56523 & 56554
Mevr. M.A. Wernand-Spekrijze	Kerklaan 9	6865 GN, Doorwerth	56478
Dhr. W.J.M. Malhot	Kerklaan 11	6865 GW, Doorwerth	56523
Dhr. R.J. Tazelaar	Kerklaan 13	6865 GW, Doorwerth	56523
Mevr. W. Rieken	Dalweg 40	6865 CT, Doorwerth	56528
T.G. de Groot	Dalweg 180	6865 CX, Doorwerth	56553
Dhr. E.A. Arts en mevr. M.G. Arts-de Nijs	Italiaanseweg 4	6865 NC, Doorwerth	56506
Dhr. W.Arts	Italiaanseweg 4	6865 NC, Doorwerth	56506
Mevr. A.I. Nap	Italiaanseweg 7	6865 NB, Doorwerth	56522
Dhr. A.H.G. Jansen	Berkenlaan 30	6865 XG, Doorwerth	56478
Dhr. A.R.A. Sterel	Berkenlaan 71	6865 XB, Doorwerth	56475

Toelichting

Mevr. A. Saritas	Bachlaan 43	6865 EN, Doorwerth	56485
Dhr. H.J. Nieuwenhuis en mevr. J.F.Nieuwenhuis-Boer	Beethovenlaan 108	6865 ED, Doorwerth	56522
Dhr. T. van Berkel	Bentincklaan 10	6865 WC, Doorwerth	56523
Dhr. C.J.W. van der Horst	Bernadottelaan 9	6865 BK, Doorwerth	56542
Mevr. M.M.W. van de Kamp-Velthuizen	Johanniterweg 6	6865 WH, Doorwerth	56533
Dhr. J.F. Jonkamp en mevr. L. Jongkamp-Draaisma	Kasteelweg 6	6865 CR, Doorwerth	56534
Dhr. J.A. Beke en mevr. C.W. Beke-Jansen	Van der Molenallee 151	6865 CE, Doorwerth	56479
Mevr. C.G. Wijnstekers	Mozartlaan 4-26	6865 GB, Doorwerth	56452
Dhr. F. Geleink	Ridder Robertlaan 31	6865 BR, Doorwerth	56452
Dhr. E. Metzger en mevr. K. Metzger	Rolandseck 108	6865 AG, Doorwerth	56519
Dhr. R.F. Boortman en mevr. D.M. Boortman-Arnold	Wildlaan 2	6865 DA, Doorwerth	56534 & 56554
Onbekend			56452
Onbekend			56528
Dhr. J.A. Jansen	Beeklaan 25	6869 VG, Heveadorp	56452
Mevr. A.H. Albers-Ziemerink	Ir. Munterlaan 2	6869 TD, Heveadorp	56485
Dhr. P.H. Kool	Schefferlaan 24	6869 TB, Heveadorp	56528
Mevr. M.J. Huson	Beeklaan 11	6869 VG, Heveadorp	56528
Dhr. J.S.A. Langerwerf en mevr. M.E. Jacobsen Jensen	Van Vlotenhof 4	6869 TH, Heveadorp	56522
Dhr. W.M.M. Huijbregts	Utrechtseweg 114	6871 DV, Renkum	56452
Mevr. A. Günaydin	Europalaan 83	6871 ZC, Renkum	56452
Mevr. H.H.W. Smits	Meester van Grolweg 12	6871 JG, Renkum	56535
Dhr. R. Blijlevens	Meester van Damweg 58	6871 HP, Renkum	56542
Mevr. M. Nagel-Cornelissen	Beelaertsiaan 31	6861 AX, Oosterbeek	56452
Dhr. J.F. ten Hove	Molenberg 10	6862 EZ, Oosterbeek	56478
Dhr. H.J.J.M. Polman	Ommershoflaan 22	6861 CK, Oosterbeek	56478
Dhr. E.P. Woltjer en mevr. A. Woltjer-Vaessen	Jan van Riebeeckweg 7	6861 BC, Oosterbeek	56478

Dhr. J.A. Willighagen	Prins Bernhardweg 5	6862 ZE, Oosterbeek	56478
Dhr. J.M. Greben en mevr. H.A. Greben-Wiersema	Graaf van Rechterenweg 2c	6861 BR, Oosterbeek	56478
Dhr. W.H. Buil	Specerijenhof 19	3063 BX, Rotterdam	56574
E. van der Werf	Herman Gorterplaats 309	2902 TH, Capelle aan den IJssel	56574

samenvatting zienswijze:

De W.A.Scholtenlaan is een lange doorgaande weg en tevens een ontsluitingsroute. Aan deze weg (op 100 m van de geplande bouwlocatie) liggen 3 drukbezochte sportvelden, te weten voetbal-, tennis- en midgetgolfvelden.

Wanneer op deze sportvelden wedstrijden en toernooien worden gehouden is er érg veel verkeer in deze omgeving. Ook georganiseerde wielrenners maken graag en veel gebruik van het kruispunt W.A.Scholtenlaan/Houtsniplaan.

Wanneer nu de gemeente Renkum juist op deze betreffende locatie 5 woningen met in-èn uitritten naar een soms drukke weg wil maken, zult u misschien kunnen begrijpen dat de buurt- en dorpsbewoners grote problemen verwachten in het verkeer. Zelfs 2 parkeerplaatsen zijn er per woning gepland.

Immers, de huizen zullen aan de achterzijde niet bereikbaar zijn. De (leef)tuinen zijn aan de W.A.Scholtenlaan gepland. De auto's van de bewoners van de 5 aanééngesloten 2 onder 1 kap-woningen zullen bij het verlaten van hun pand beide weghelften van de W.A.Scholtenlaan in gebruik moeten nemen om weg te kunnen. Deze situatie vraagt om ongelukken.

Hoewel het bij de inwoners én de bezoekers van Doorwerth bekend zou moeten zijn dat de snelheidslimiet in de buurt 30 km/u is, houdt men zich daar vaak niet aan. Niet altijd bewust, maar men verwacht deze limiet vaak niet op een doorgaande route.

Daarbij is de 1e uitrit van de te bouwen huizen direct na de bocht gepland. Automobilisten die vanuit de richting Winkelcentrum op de kruising W.A.Scholtenlaan/Houtsniplaan rechtsaf willen slaan, zullen niet verwachten dat zó kort na de bocht net een auto achteruit kan rijden. Ook automobilisten die vanuit het westen op de W.A.Scholtenlaan de kruising naderen hebben geen goed overzicht op de situatie van eventueel vertrekkende bewoners van de 5 huizen omdat er nl. een bocht in de W.A.Scholtenlaan zit ter hoogte van de Koningberg.

Ongevallen zitten vaak (en in dit geval ook letterlijk!) in een klein hoekje. Slachtoffers zijn dan de dupe! N.B.: Bij de bouw in 1973 van de tegenoverliggende vrijstaande woningen mochten er, uit veiligheidsoverwegingen, van de gemeente geen uitritten gecreëerd worden op de W.A.Scholtenlaan ! Het betreft de nummers 132, 134 en 136. En tevens De Waaienberg nummer 1.

Ongelukken proberen te voorkomen is cruciaal, ieder jaar zijn er weer meer verkeersslachtoffers. Ook in de 30 km/u zones.

Wellicht houdt de gemeente zich aan alle voor de bouw noodzakelijke juridische voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming, maar ook anticiperen op mogelijke problemen kan van levensbelang zijn.

Een ander probleem in onze omgeving is het parkeerprobleem.

Sinds het ziekenfonds RZR geen gebruik meer maakt van hun kantoor aan de Houtsniplaan is de strook bosgrond met bestemming parkeerplaats niet meer als zodanig in gebruik, maar heeft nog steeds deze bestemming. Dit is dus de strook grond die de gemeente wil laten gaan bebouwen met 5 aanéengeschakelde (twee- onder-één-kap) woningen, waarvan de “leef’tuin aan de W.A.Scholtenlaan gesitueerd zal zijn.

Momenteel is het voormalige RZR kantoor op de Houtsniplaan in gebruik door o.a. twee zeer belangrijke zorgcentra, nl. het Medisch Centrum en het dr.Leo Kannerhuis, (het belangrijkste autismecentrum van Nederland) en erg belangrijk voor Doorwerth. Deze centra hebben veel personeel en “een komen en gaan” van bezoekers.

Omdat voor het personeel en de bezoekers onvoldoende parkeerruimte in de buurt bestaat, zijn deze mensen aangewezen om op parkeerplaatsen te parkeren die oorspronkelijk bedoeld zijn voor de omwonenden. Dat geeft soms irritatie.

De bewoners van de appartementen in het voormalige RZR (lagere) kantoorgebouw kunnen helaas niet reageren op het verzoek van de gemeente om zienswijzen op de bestemmingsplanwijziging te melden. Zij hebben hiervoor, vele jaren geleden in een contract met de projectontwikkelaar/eigenaar van de grond, bij de koop van hun woning moeten tekenen. Dat is volgens reclamanten juridisch gezien niet correct.

Ook het Medisch Centrum kampt met een groot tekort aan parkeerplaatsen. De projectontwikkelaar heeft de oude parkeerplaats voor minder dan één derde teruggebracht ten nadele van de parkeerplaatsen voor het Medisch Centrum, 40 parkeerplaatsen zijn hiermee verloren gegaan. Dit om op de overgebleven strook woningen te realiseren.

Samenvattend:

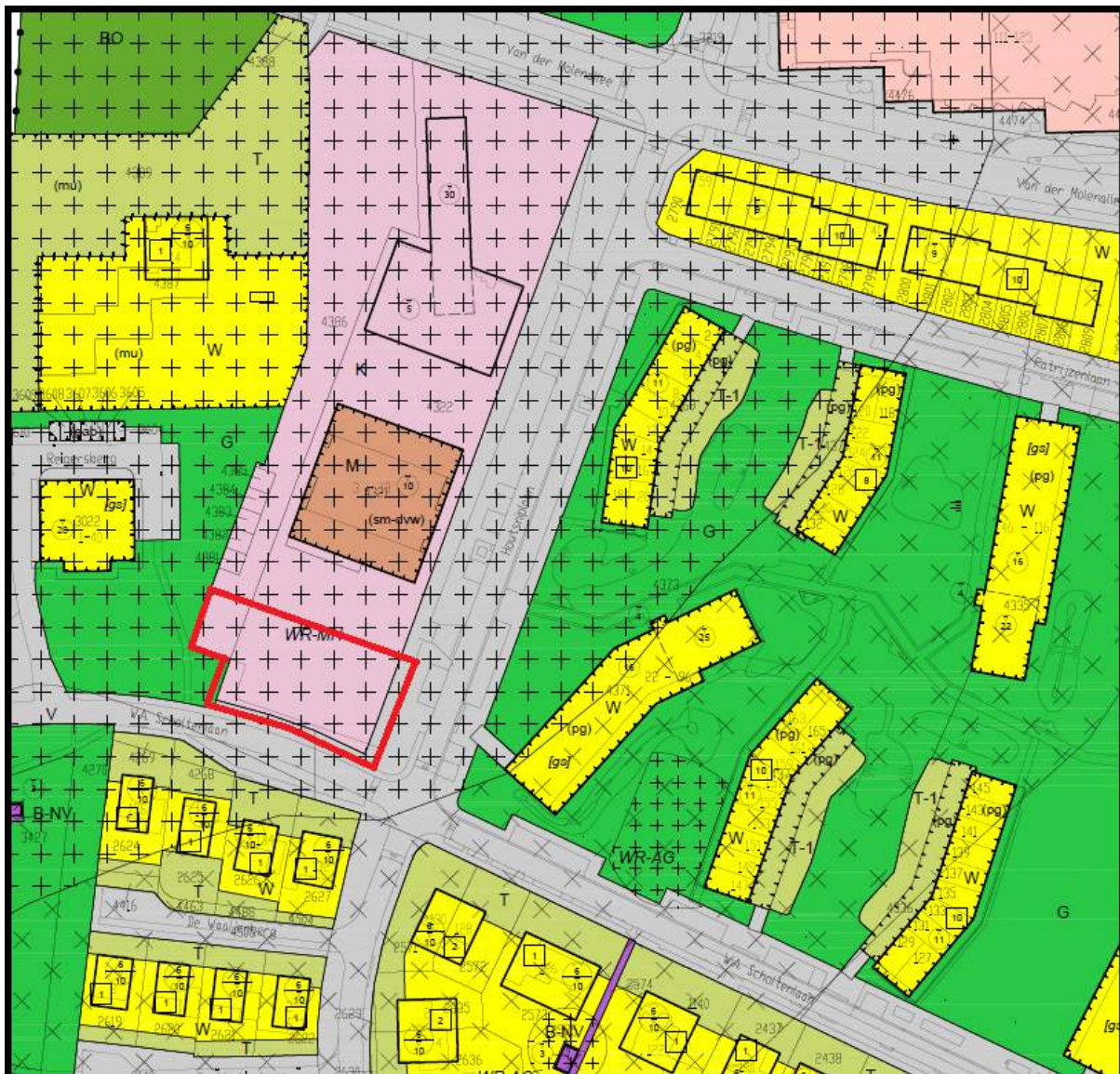
Reclamanten, als buurt- en dorpsbewoners en óók de bezoekers van Doorwerth, verlangen van de gemeente dat de gemeente de huidige staat (= bosgrond, met de bestemming parkeerplaats) van het betreffende perceel handhaaft en de status van het perceel blijft handhaven, zodat het perceel weer kan worden heringericht tot de broodnodige behoefte aan parkeerplaatsen. Deze maatregel zal wellicht het tekort aan parkeerplaatsen bij het Winkel Centrum (ook in gebruik door het personeel van het Dr.Leo Kannerhuis) kunnen oplossen.

reactie:

Vooraf

Reclamanten geven aan dat het plangebied een bestemming voor parkeerplaats heeft. Dit is echter niet correct. De geldende bestemming is grotendeels Kantoor (roze kleur op de navolgende afbeelding). Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan. Het toegestane gebruik betreft onder andere wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, tuinen, erven en terreinen. Het terrein is in het verleden gebruikt als parkeerplaats, maar al meer dan 15 jaar geleden is deze functie vervallen en is het feitelijk gebruik groenvoorziening.

Een strook langs de Houtsniplaan en de W.A. Scholtenlaan heeft de bestemming Verkeer (grijze kleur op de navolgende afbeelding). Het feitelijk gebruik is hier respectievelijk groenvoorziening langs parkeerplaatsen en langs de weg.



Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'

De bestemming wordt herzien voor de ontwikkeling van maximaal 5 woningen. Er is hierbij géén sprake van inbreiding ten koste van bestaand (openbaar) groen of bos. Het plangebied heeft vooral groene randen. De conditie van de bomen is in beeld gebracht (zie de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) en bij de positionering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met gezonde en/of markante volle bomen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de bomen zijn niet ziek wel dat maar sommige bomen een matige conditie hebben. Om rekening te houden met de bomen staan de woningen ver van de W.A. Scholtenlaan af. Door de gekozen stedenbouwkundige inrichting, waaronder 'slechts' drie (deels gezamenlijke) uitritten hoeven zo min mogelijk bomen gekapt te worden. (zie ook het plaatje bij het onderdeel 'verkeersveiligheid'). Er is gekozen voor woningbouw in de beoogde vorm, omdat blijkt dat in Doorwerth behoefte bestaat aan dergelijke (middeldure) grondgebonden woningen. Dit blijkt onder andere uit de onderbouwing in paragraaf 3.2.3 van de toelichting. Volgens de gemeentelijke Woonvisie en op basis van in de regio (met de provincie) gemaakte afspraken (en onderzoek) is er behoefte aan extra woningen in de gemeente (en dus ook per dorp) en moeten er ook nieuwe woningen gebouwd worden. Aangezien de

dorpen in de gemeente omringd worden door groen/natuur is nieuwbouw bijna alleen mogelijk in bebouwd gebied.

Verkeersveiligheid

Reclamanten hebben kort samengevat vrees voor verslechtering van de verkeersveiligheid, omdat het plan verkeer genereert dat ontsluit op reeds onveilige wegen. Voor onze reactie geven wij allereerst een uiteenzetting van verkeerskundige overwegingen en de uitvoerbaarheid van het plan wat betreft de ontsluiting. Vervolgens gaan wij in op de feitelijke situatie.

Voor de verkeersgeneratie van het plan is de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) gebruikt. Renkum hoort volgens de CROW-richtlijn tot het 'weinig stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 500 - 1500 per vierkante kilometer (CBS, demografische kencijfers per gemeente, 2015). Het plangebied ligt op basis van de kaart in bijlage 2 van de gemeentelijke parkeernota, deels in 'schil centrum' en deels in 'rest bebouwde kom'. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de categorie met de hoogste verkeersgeneratie, namelijk 'rest bebouwde kom'. Voor de maximale planologische mogelijkheden bij dit aspect is uitgegaan van 5 vrijstaande woningen in de koopsector. Dit resulteert volgens de publicatie tussen de 39 en 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In een 30 km-zone zijn uitwegen juist wenselijk om het karakter van de weg (erftoegangsweg) te benadrukken. Hierdoor zal men ook sneller geneigd zijn om zich aan de snelheidslimiet te houden.

Voor de ontsluiting van het plangebied is op grond van het voorgaande uitgegaan van 43 motorvoertuigbewegingen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de W.A. Scholtenlaan. Dit heeft stedenbouwkundige en verkeerskundige motieven. De W.A. Scholtenlaan had meer dan 20 jaar geleden een functie als 'gebiedsontsluitingsweg'. Bij de bouw van de vrijstaande woningen aan de overzijde van deze is ervoor gekozen om geen uitritten op de weg toe te staan. In de Kadernota 2003 is de verkeerskundige functie van de W.A. Scholtenlaan, en de Houtsniplaan bepaald op 'erftoegangsweg'. Ook in de het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) hebben beide wegen deze verkeerskundige status. Voor erftoegangswegen geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. In de gemeentelijke 'Beleidsregels uitritten en uitwegen' (4 december 2012) is onder andere bepaald dat een uitweg mogelijk is op wegen die in het GVVP aangewezen zijn als erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg geldt een maximale verkeerscapaciteit van circa 3.000 motorvoertuigen per dag. De wegcapaciteit van de W.A. Scholtenlaan is nog niet volledig benut. Uit tellingen van 2016 (bubeko, buiten de bebouwde kom, en bibeko, binnen de bebouwde kom) is gebleken dat er gemiddeld zo'n 600 tot 750 motorvoertuigen rijden per dag. Dit is nog geen 1/3^e van wat maximaal toelaatbaar is.

Op grond van het voorgaande kan het plangebied rechtsreeks worden ontsloten op de W.A. Scholtenlaan, omdat deze weg de functie van erfontsluitingsweg heeft. Het aanleggen van een uitweg voor de ontsluiting is een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden getoetst of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In dit kader is beoordeeld of het verlenen van een uitwegvergunning op voorhand onmogelijk is. Als vooraf vast staat dat een uitwegvergunning niet kan worden verleend, kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan namelijk niet worden aangetoond. Er is getoetst aan de criteria die ruimtelijk relevant kunnen zijn voor het bestemmingsplan en derhalve nog niet aan criteria over bijvoorbeeld inrichtingseisen.

In de gemeentelijke beleidsregels voor uitwegen zijn toetsingscriteria voor uitwegen opgenomen. De

criteria in paragraaf 4.3 van die beleidsregels dienen ter belangenafweging op het gebied van veiligheid en bruikbaarheid van de weg, stedenbouw/beeldkwaliteit, groenvoorziening en parkeren.

- veiligheid: Tussen de kruising Houtsniplaan - W.A. Scholtenlaan en de oostelijke plangrens bedraagt de afstand circa 10 meter en daarmee 5 meter meer dan de minimale afstand die wordt gehanteerd in de 'Beleidsregels uitritten en uitwegen'. De uitrit moet vanaf de openbare weg herkenbaar zijn en vanaf de uitweg moet het zicht op het verkeer zodanig zijn dat men de uitweg veilig kan gebruiken. De laatst genoemde criteria zijn afhankelijk van de exacte locatie van de uitwegen en kunnen worden getoetst aan een concrete aanvraag om uitwegvergunning. De weginrichting, wegligging en afstand tot kruisingen is zodanig, dat de twee criteria de aanleg van een uitweg op voorhand niet in de weg staan. De bouwvlakken zijn op ongeveer 10 meter afstand van de W.A. Scholtenlaan geprojecteerd, waardoor de nieuwbouw geen zicht zal ontnemen op de kruising Houtsniplaan - W.A. Scholtenlaan. De afstand van de geplande uitrit op de W.A. Scholtenlaan ten opzichte van de kruising is niet anders/ bijzonderder dan andere locatie in de gemeente. De flauwe bocht in de W.A. Scholtenlaan vormt met de voorgeschreven maximumsnelheid geen beperking voor een goed uitzicht op en vanaf uitwegen uit het plangebied.
- bruikbaarheid: een uitweg sluit aan op een erftoegangsweg en belemmert geen parkeerplaatsen op de openbare weg. Met uitzondering van uitwegen, voorziet het bestemmingsplan verder niet in aanpassing van bestaande infrastructuur voor bijvoorbeeld voetgangers.
- stedenbouw/beeldkwaliteit: De bebouwing sluit aan bij bebouwing langs de W.A. Scholtenlaan en bestaat uit drie losse gebouwen met drie (deels gezamenlijke) uitritten. Dit is gelijk aan de situatie in de omgeving.
- groenvoorziening: er is geen sprake van in het gemeentelijk groenbeleid aangewezen waardevolle- of beeld- of structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied.
- parkeerplaatsen: er vervallen geen (openbare) parkeerplaatsen bij een ontsluiting op de W.A. Scholtenlaan. Bij een ontsluiting op de Houtsniplaan zou dat wel het geval geweest zijn. Een ontsluiting op de Houtsniplaan is om die reden niet wenselijk.

Op grond van het voorgaande, is een uitweg op de W.A. Scholtenlaan op voorhand niet onmogelijk. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op dit punt. Navolgend wordt ingegaan op de huidige verkeerssituatie op de W.A. Scholtenlaan.

De afstand van de geplande uitrit op de W.A. Scholtenlaan ten opzichte van de kruising met de Houtsniplaan is niet anders/ bijzonderder dan andere locaties in de gemeente. Zo is deze situatie bijvoorbeeld vergelijkbaar met uitrit op de hoek van de W.A. Scholtenlaan (nummer 114) en de IJsvogellaan of Patrijzenlaan (nummer 59) hoek Houtsniplaan. Verder is het ontsluiten van deze 5 nieuwe woningen via drie (deels gezamenlijke) uitritten op de W.A. Scholtenlaan niet anders / bijzonderder dan de feitelijke situatie in de rest van de gemeente. Zo hebben in de directe omgeving woningen uitritten op de W.A. Scholtenlaan. Het verkeer van de flats De Zalmen en Kapelleboom langs de woningen met uitritten aan de IJsvogellaan. Dit is niet anders dan de situatie bij de vijf nieuwe woningen. Zelfs op de drukste weg in de gemeente, de Utrechtseweg, heeft diverse uitritten op die weg.



Situatieschets bouwplan globale inrichting uitritten

De W.A. Scholtenlaan voldoet ter plaatse van het bouwplan (kruising Houtsniplaan) tot de bebouwde komgrens aan de CROW-richtlijnen en voldoet daarmee aan principes van Duurzaam Veilig (voor 30 km/uur-zones). De gemeente heeft zelfs meer gedaan door ook hier fietssuggestiestroken op te nemen. Dit hoort eigenlijk niet in de bebouwde kom (30 km/uur-zone) maar juist daarbuiten. Echter, de ervaring leert dat de fietssuggestiestroken juist snelheidremmend werken. Dus om compleet te voldoen aan Duurzaam Veilig zouden de fietssuggestiestroken weg moeten, maar dat kan er voor zorgen dat de weg breder lijkt waardoor de kans aanwezig dat harder gereden gaat worden. Daarom blijven de fietssuggestiestroken daar aanwezig.

De afgelopen jaren zijn er meldingen binnengekomen bij de gemeente van verkeersoverlast op de W.A. Scholtenlaan. Deze meldingen hebben vooral te maken met hard rijden en parkeren. De meldingen over het parkeren ging niet over parkeren op de W.A. Scholtenlaan maar met name over parkeren direct bij de flatgebouwen (De Zalmen, Kapelleboom en deels De Reigersberg en Koningsberg). De meldingen over hard rijden gingen vooral over het gedeelte ten oosten van de planlocatie (Houtsniplaan tot Oude Oosterbeekseweg). Mede daarom zijn er in 2016 verkeerstellingen en snelheidsmetingen gedaan. Daaruit is gebleken dat het incidenteel is en veelal subjectief. De V85 ligt op ongeveer 37 km/uur op de W.A. Scholtenlaan. Dit houdt in dat, volgens de metingen, 85% van de voertuigen niet harder rijdt dan 37 km/uur. Dit zijn acceptabele aantallen en snelheden, zeker

omdat er nog een meetcorrectie van afgaat van de gemeten snelheden. Kijkende naar de prioritering van maatregelen gemeentebreed en het beschikbare budget, is deze snelheid, die vrij standaard is voor dergelijke wegen, voor ons geen aanleiding tot extra maatregelen. Er zal dus wel een aantal bestuurders zijn echt te hard rijden, dit heeft echter meer met het gedrag van de bestuurder(s) te maken dan met weginrichting. Aanvullende maatregelen zullen daarom voor deze groep weinig verschil maken.

Het parkeerverbod bij de Koningsberg is ingesteld om ruimte te houden om mensen dicht bij de ingang van de flat in- en uit te laten stappen. Het parkeerverbod heeft niet met verkeersveiligheid te maken. De flauwe bocht is overzichtelijk genoeg bij een snelheid van 30 km/uur. Geparkeerde auto's langs de kant van de weg, dwingen mensen juist tot lagere snelheid.

Parkeren langs de WA Scholtenlaan mag (uitgezonderd bij parkeerverbod of op plaatsen waar je uitrijdende auto's hindert) is toegestaan. Deze parkeermogelijkheid telt mee in de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. Parkeren langs de straat is zelfs gewenst om de mensen tot een lagere snelheid te dwingen.

Het gebruik van de W.A. Scholtenlaan door onder andere toertochten is bekend bij de gemeente. Op grond van de APV dienen alle organisaties een vergunning aan te vragen voor een georganiseerde toertocht. Hierbij worden gedragsregels vastgesteld alsook een routing. Bij het beoordelen van routes bij toertochten zal ook de W.A. Scholtenlaan worden betrokken. De W.A. Scholtenlaan zal niet per definitie worden geweerd uit de routing. Echter, de ervaring is dat er de afgelopen jaren relatief weinig georganiseerde toertochten langs de W.A. Scholtenlaan fietsen. De Italiaanseweg, Holleweg en Fonteinallée vinden ze meestal uitdagender. Het gedrag van fietsers in fietspelotons kan inderdaad tot onveilige situaties leiden, maar dit geldt voor elke weg. Zowel ongeorganiseerde en georganiseerde fietspelotons dienen zich aan de wegenverkeerswet te houden. Wanneer de betreffende fietsers zich hier niet aan houden, is er weinig dat de gemeente aan kan doen. Belangrijk is wel dat zeker niet alle fietspelotons wangedrag vertonen en het meestal een aantal zijn die het beeld voor de rest verpesten.

Parkeren

Versnippering plangebied e.o.

Het plangebied is in het verre verleden gebruikt als niet-openbare parkeerplaats. Deze is al zeker 15 jaar niet meer in gebruik. Deze parkeercapaciteit is dan ook nooit betrokken bij de parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Het wijzigen van de kantoorfunctie van het RZR-kantoor naar het Medisch Centrum en de 5 luxe appartementen (DunoStaete) is sprake van een minder grote parkeerbehoefte. Bij verkoop van de appartementen zijn 2 parkeerplaatsen per appartementshouder mee verkocht. Deze parkeerplaatsen zijn ook opgenomen in aparte kadastrale percelen (zie navolgende afbeelding). Voor deze appartementen zijn dus 10 parkeerplaatsen beschikbaar en aanwezig. Bij de verkoop van het Medisch Centrum is rekening gehouden met 26 parkeerplaatsen. Deze zijn ook nog aanwezig. Voor deze functies kan voor de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien. Daarnaast kan nog op de Houtsniplaan geparkeerd worden. Dat dat wat verder lopen is, doet daar niets aan af.

De perceelsgewijze verkoop heeft er niet toe geleid dat de voor de aanwezige functies geen sprake meer is van afdoende parkeerbehoefte op eigen terrein.



zes kadastrale percelen (parkeerplaatsen) bij DunoStaete

Parkeeroverlast in omgeving

Parkeren langs de W.A. Scholtenlaan en de Houtsniplaan is toegestaan, met uitzondering van de locaties met een parkeerverbod of locaties waar uitrijdende verkeer (parkeerplaats, zijweg, uitweg) wordt gehinderd. We nemen deze parkeermogelijkheid mee in de tellingen van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. Parkeren langs de straat is zelfs gewenst om de mensen tot een lagere snelheid te dwingen. Gezien de functie als erftoegangsweg en het feit dat het parkeren langs de weg ook dwingt tot langzamer rijden bestaat geen aanleiding voor een parkeerverbod langs de W.A. Scholtenlaan.

Contract bewoners RZR-gebouw

De opmerking over een contract tussen de bewoners van de appartementen in het voormalige RZR (lagere) kantoorgebouw en een projectontwikkelaar/eigenaar van de grond kan niet worden betrokken bij de publiekrechtelijke besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan en is voor kennisgeving aangenomen.

conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze gaat met name over de (verkeers)omgeving van het plangebied en niet zozeer over het plan zelf.

6.2.3 Zienswijze 2

zienswijze 2

Naam: Mevr. M.P.A. de Rooij- Mutsaerts
Adres: W.A. Scholtenlaan 118, 6865 VZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56489

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Gevaarlijk, zeker i.v.m. nu al onoverzichtelijke flauwe bocht in de W.A. Scholtenlaan voor het

kruispunt.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.4 Zienswijze 3

zienswijze 3

Naam: Dhr. P.L. Hartsuijker en mevr. M.J. Hartsuijker-Veltman
Adres: W.A. Scholtenlaan 128, 6865 VZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56550

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Verbeter en handhaaf de verkeerssituatie. Verkeerssituatie veilig maken.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.5 Zienswijze 4

zienswijze 4

Naam: Dhr. A.H. Wijnen
Adres: Reigersberg 16, 6865 NL, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56453

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Geluidsoverlast door weggekapte natuur. Oude bomen die weggehaald moeten worden.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1. We gaan er vanuit dat de reclamant bedoeld dat de bomen een afscherpende werking hebben ten aanzien van geluid. Die geluidsafschermende werking is verwaarloosbaar (mede ook gezien de hoeveelheid bomen). In het akoestisch onderzoek is ook geen rekening gehouden met geluidafschermende werking van bomen. Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch onderzoek geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorkeursgrenswaarde op de woning van reclamant wordt overschreden als gevolg van de nieuwbouw.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.6 Zienswijze 5

zienswijze 5

Naam: Dhr. N. Gorin
Adres: Reigersberg 23, 6865 NL, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56562

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

In een klein gebied zijn er 120 flats (Reigersberg 40 flats en Koningsberg 80 flats). Met andere woorden: Een hoge populatiedichtheid.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.7 Zienswijze 6

zienswijze 6

Naam: Dhr. P.A. Cornelissen
Adres: Koningsberg 54, 6865 NR , Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56544

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Reclamant wil graag weten of er een parkeerplan is vanaf het winkelcentrum t/m sportpark De Waaijenberg.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.8 Zienswijze 7

zienswijze 7

Naam: Mevr. S.J.M. van Zijl
Adres: Koningsberg 50, 6865 NR, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56450

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Helemaal met de zienswijze eens en bovendien moet het verboden worden om op de W.A. Scholtenlaan auto's te parkeren. Uiterst vervelende, gevaarlijke situaties.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.9 Zienswijze 8

zienswijze 8

Naam: Dhr. J.J. Voskuilen en mevr. C.S.W. Voskuilen-Anzion
Adres: Koningsberg 11, 6865 NN, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017

Inboeknummer: 56458

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Het gaat al bijna mis, door de bocht in de W.A. Scholtenlaan, op de kruising. Door de geplande uitritten ontstaat een gevaarlijke situatie. Achter de uitritten wonen ongeveer 250 mensen, met auto's, fietsen etc.. Te weten bewoners van de Reigersberg en de Koningsberg die hier dagelijks langs moeten. Reclamanten vinden de plannen voor de uitritten onverantwoord. Reclamanten hopen op een nuchtere kijk op deze situatie. Houdt het veilig voor ons. Dus geen uitritten aan de W.A. Scholtenlaan.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.10 Zienswijze 9

zienswijze 9

Naam: Dhr. A.W.M. Stiphout
Adres: Houtsniplaan 84, 6865 XZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56473

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Het is een route voor tourtochten, oltimers en motorrijders.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.11 Zienswijze 10

zienswijze 10

Naam: Dhr. G.C.M van de Goot en mevr. A.W.A. van de Goot-Zewald

Adres: Houtsniplaan 70, 6865 XZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56560

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:
verzoek tot uitvoering van het bestemmingsplan en overgaan tot aanleg parkeerplaatsen.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.12 Zienswijze 11

zienswijze 11

Naam: Dhr. R. van Rijswijk en mevr. E.J. van Rijswijk-Holtslag
Adres: Houtsniplaan 34, 6865 XX, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56491

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

De Houtsniplaan is door het verdwijnen van de Duivenlaan hoofdverkeersroute geworden. De borden 30 km/uur-zone hebben geen enkel effect. De Gebiedsagent heeft 2009/2010 aangegeven dat de politie niet gaat handhaven op snelheid omdat de Houtsniplaan niet ingericht is als 30 km/uur-zone (alleen borden zijn niet genoeg). Het is soms een racebaan.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.13 Zienswijze 12

zienswijze 12

Naam: Dhr. R.J.H. Baten

Toelichting

Adres: Houtsniplaan 54, 6865 XZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56507

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:
Niet doorgaan voorkomt tevens kap van een aantal bomen.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.14 Zienswijze 13

zienswijze 13

Naam: Mevr. C.H.M. Nergerman-van Holstein
Adres: Houtsniplaan 30, 6865 XX, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56516

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:
Graag wil reclamant het uitzicht op de mooie natuur c.q. bomen behouden. Er is genoeg huizenbouw. geef aandacht aan de veiligheid in deze omgeving.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.15 Zienswijze 14

zienswijze 14

Dhr. J.A.M. Toonen en mevr. E. van Tinteren

Adres: Houtsniplaan 10, 6865 XX, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017

Inboeknummer: 56484

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Reclamanten geven aan dat mevrouw Zeldenrust haar zorgen, die ook zeker hun zorgen zijn, prima heeft weergegeven in de zienswijze. Ook hopen reclamanten dat afgezien wordt van het plan om op de hoek W.A. Scholtenlaan en Houtsniplaan nieuwe woningen te realiseren.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.16 Zienswijze 15

zienswijze 15

Naam: Dhr. B. Jagt

Adres: Houtsniplaan 38, 6865 XX, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017

Inboeknummer: 56540

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

De gemeente Renkum wil energie-neutraal worden. Daarin past het niet om bosgrond op te offeren aan woningbouw. De gemeente Renkum dient daarom expliciet en concreet te onderbouwen waarom het noodzakelijk zou zijn om bosgrond op te offeren aan woningbouw. Ook op deze bosgrond zijn veel vogels aanwezig. Aangetoond dient te worden op welke wijze wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming als deze woningen worden gerealiseerd.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1, met dien verstande dat wij over de opmerking inzake de Wet natuurbescherming de volgende aanvullende reactie hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op een moment dat de Wet natuurbescherming (Wnb) nog niet van kracht was. De Wnb geldt inmiddels wel. Wij hebben daarom onderzocht welke gevolgen de inwerkingtreding van de Wnb heeft voor het reeds uitgevoerde onderzoek flora en fauna. Hieruit blijkt dat er geen gevolgen zijn. Het uitgevoerde onderzoek is aangevuld met een paragraaf over de gevolgen van de Wnb.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.17 Zienswijze 16

zienswijze 16

Naam: Mevr. H.A. Beltman (ook als voorzitter van Stichting Platform Doorwerth)
Adres: Kapelleboom 50, 6865 AV, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56557

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Stichting Platform Doorwerth is verbaasd dat de gemeente in de jaren negentig van de vorige eeuw 40 parkeerplaatsen aan het centrum heeft onttrokken door een hek.

Ondanks toename van het verkeer is het nu kennelijk wel veilig vijf uitritten op de W.A. Scholtenlaan te realiseren. Dit kan reclamant niet begrijpen.

Als bioloog vindt reclamant het jammer dat historisch groen (acacia's) moeten wijken voor stenen. Volgens de informatie van reclamant zijn deze bomen nog geplant door Baron van Brakel. Ook op het archeologisch bodemarchief zouden we als gemeente zuiniger moeten zijn. Reclamant trekt in twijfel of het expertiseteam het juist heeft dat de betreffende bomen ziek zijn en nog kort te leven hebben.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1, met de volgende aanvulling. De bomeninventarisatie is, net als de andere onderzoeken (waaronder archeologie), door een deskundig bureau onderzocht. In het plangebied staan geen monumentale bomen. De Cardanusgronden zijn de naastgelegen (gemeentelijke bossen). Deze zijn van grote cultuurhistorische betekenis. Dit houdt verband met de (gedeeltelijke) ononderbroken bosgeschiedenis, waardoor een vegetatie aanwezig is die karakteristiek is voor min of meer ongestoorde boscosecosystemen op de Zuid Veluwe, maar op de planlocatie op kun je niet (meer) spreken van een ongestoord ecosysteem. Immers dit stuk is reeds lang geleden in cultuur gebracht (onder andere met verhardingen) net als de omliggende bebouwing van de Reigersberg, Koningsberg, De Waaijenberg en aan de Houtsnipaan. Voor archeologie is onderzoek verricht (zie de bijlage van het bestemmingsplan) en geldt een onderzoek verplichtende archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.18 Zienswijze 17

zienswijze 17

Naam: Mevr. P.J. Bernard en dhr. M. Boomsma
Adres: Kapelleboom 66, 6865 AW, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 19 juni 2017
Inboeknummer: 56571

samenvatting zienswijze:

Zie zienswijze 1, met de volgende aanvulling:

Reclamanten staan volledig achter de brief van mevrouw Zeldenrust wat betreft het bestemmingsplan van de genoemde locatie. Reclamanten rijden zelf auto en vinden de betreffende hoek op zich al vrij onoverzichtelijk, komend vanaf het winkelcentrum De werd, laat staan als daar nog eens een blok huizen gerealiseerd wordt. In plaats daarvan verzoeken reclamanten de gemeenteraad het huidige bestemmingsplan te handhaven en te realiseren.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.19 Zienswijze 18

Dit betreft een zelfstandige zienswijze

zienswijze 18

Naam: Dhr. A.J. Teerink
Adres: De Waaijenberg 1, 6865 BC, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 20 juni 2017
Inboeknummer: 56586

samenvatting zienswijze:

1. De oorspronkelijke verkeersafwikkeling

De huidige omrasterde bouwkaavel van Multiland Vastgoed BV is in mei 2006 gerealiseerd na de kap van 6 acacia's en 7 inlandse eiken op het parkeerterrein gelegen ten zuiden van de bebouwing aan de Houtsniplaan 3. Werd de toestemming tot de kap door B&W verleend met als doel om de capaciteit van het bestaande parkeerterrein (groot 68 parkeerplaatsen) te vergroten, na de kap werd het aantal parkeerplaatsen verkleind tot 28 stuks. Het overblijvende terrein werd vervolgens omrasterd tot de huidige bouwkaavel groot 1211 m².

De verkeersafwikkeling van de betreffende parkeerplaats vond toen en vindt nu nog steeds plaats via de Houtsniplaan.

Stelling 1: Waar vroeger ook het autoverkeer van de 68 parkeerplaatsen rechtstreeks afgewikkeld kon worden via de Houtsniplaan, moet dit nu met 40 parkeerplaatsen minder en met een uitbreiding

van 5 woningen nog steeds mogelijk zijn.

2. Negeren van de door omwonenden geuite wensen op de inspraakavonden in 2014/2015

In de eerste versie van het te ontwikkelen bouwplan waren de uitritten van de 5 woningen gepland naar de W.A. Scholtenlaan via de groenstrook gelegen aan de zuidzijde van de bouwkevel. Op de inspraakavonden is door velen gepleit om deze groenstrook, formeel nog behorende tot de beschermde bossen gelegen op de Cardanusgronden, te ontzien door de uitritten van de vijf woningen onderling te combineren én te combineren met de bestaande uitrit Houtsniplaan no. 3. Eventueel door een parallelle uitrit naar de Houtsniplaan. Ook is gesuggereerd om de woningen te ontsluiten via een voetpad aan de Zuidzijde en een uitrit aan de Noordzijde. Door de projectontwikkelaar is in de afgelopen 3 jaar geen enkel maar dan ook geen enkel plan voorgesteld om aan deze wens tegemoet te komen.

In de toelichting op de plankaart zelf wordt geen enkele maatregel genoemd om de beschermde groenstrook zoveel mogelijk te ontzien. Al gehele kaalslag lijkt het eindresultaat te worden.

Er wordt op geen enkele wijze aangegeven of de uitritten van de vijf woningen, waar mogelijk gecombineerd zullen worden. De aanwezigheid van bomen aan de beide zijden van de afrastering van de bouwkevel aan de zuidzijde wordt in de Toelichting afgedaan met de vermelding van de aanwezigheid van een enkele boom. In werkelijkheid zijn het in totaal 14 kapvergunningplichtige bomen (aan de beide zijden van het hek elk 7 stuks).

Stelling 2: Alleen al door de weigerachtige houding van de projectontwikkelaar om een alternatief voor te stellen waardoor de groenstrook aan de W.A. Scholtenlaan geheel of zoveel mogelijk behouden zou kunnen blijven, dient dit ontwerpbestemmingsplan te worden afgewezen.

3. Het door de gemeente zonder voorwaarden en mogelijk ook zonder kosten beschikbaar stellen van 254 m² grond, gelegen tussen de bouwkevel en de W.A. Scholtenlaan

In de toelichting op het bouwproject wordt vermeld dat de bouwkevel van Multiland BV aan de Zuidzijde wordt begrensd door de W.A. Scholtenlaan. Niets is minder waar. Tussen deze bouwkevel en de W.A. Scholtenlaan bevindt zich een 4 tot 5,5 meter brede groenstrook, die zoals eerder vermeld is behoort tot de Cardanusgronden, eigendom van de gemeente Renkum. Op de door reclamant bijgevoegde tekening kunt u zien, dat het gearceerde deel - gelegen buiten de omrastering van de bouwkevel van Multiland BV - op de plankaart - zonder nadere toelichting - wel gerekend wordt tot het plangebied.

Een groot aantal bewoners en zeker de bewoners van de tegenover gelegen huizen zijn gehecht aan het behoud van de groenstrook vanwege de hierop aanwezige bomen en beplanting. Het doorbreken van deze groenstrook met maximaal 5 uitritten, waarvan sommige met een flink hoogteverschil, verknoeit door kaalslag dit aanzicht definitief en leidt bovendien tot planschade. Opmerkelijk is dat in de plankaart voor het gemak geen enkele hoogtelijn is weergegeven, terwijl er wel degelijk hoogteverschil van enige betekenis aanwezig is.

Stelling 3: Indien door B&W voor dit bouwproject Cardanusgronden ter beschikking zijn gesteld zonder voorwaarden, bovendien mogelijk zonder kosten én zonder enig overleg met de aanwonenden is dit een vorm van een laakbare handeling.

4. Onderzoek naar de dociele houding van B&W

In het jaar 2006 hebben B&W een kapvergunning afgegeven voor de kap van 6 acacia's en 7 inlandse eiken op grond van een aanvraag door Multiland Vastgoed BV. Dit ondanks een negatief advies destijds van de Commissie voor de Bezwaarschriften.

Bij het huidige Ontwerp Bestemmingsplan; "W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017" heeft Multiland na al het commentaar op de voorlichtingsavonden geen enkele concessie gedaan, om aan de bezwaren van omwonenden tegen de bebouwingsdichtheid en de kaalslag door de geplande vijf uitritten aan de W.A. Scholtenlaan tegemoet te komen. Het heeft er alle schijn van dat deze halsstarrigheid door B&W zelfs beloond wordt door met het - zonder enige voorwaarde - beschikbaar stellen van extra grond, bestaande uit de groenstrook aan de W.A. Scholtenlaan.

stelling 4: De ogenschijnlijk wel zeer volgzame houding van B&W inzake projecten met Multiland Vastgoed BV maken een onderzoek door of namens de Gemeenteraad naar de onderliggende motieven van B&W wenselijk.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1. Hier wordt het volgende aan toegevoegd.

Stelling 1:

Het plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan voorziet in een ontsluiting op de W.A. Scholtenlaan. Het plan als voorgelegd is ruimtelijk inpasbaar. Er bestaat geen aanleiding voor het beoordelen van een alternatieve ontsluiting. De parkeerplaatsen bij het Medisch Centrum zijn besloten en uitsluitend bedoeld voor personeel, bezoekers en bewoners. Een ontsluiting van de nieuwe woonkavels, zoals reclamant voorstelt, zou ten kosten gaan van de parkeercapaciteit op dit terrein en is reeds om die reden niet wenselijk.

Stelling 2

In principe geldt één oprit per woning. Maar door de gekozen stedenbouwkundige opzet zijn vier van die opritten/uitritten gecombineerd. Daardoor zijn er (maar) drie (gecombineerde) uitritten op de W.A. Scholtenlaan. Zie verder hetgeen als reactie op Stelling 4 is beschreven.

De bomeninventarisatie is, net als de andere onderzoeken, door een deskundig bureau onderzocht. In het plangebied staan geen monumentale bomen. De Cardanusgronden zijn de naastgelegen (gemeentelijke bossen). Deze zijn van grote cultuurhistorische betekenis. Dit houdt verband met de (gedeeltelijke) ononderbroken bosgeschiedenis, waardoor een vegetatie aanwezig is die karakteristiek is voor min of meer ongestoorde bosesystemen op de Zuid Veluwe, maar op de planlocatie op kun je niet (meer) spreken van een ongestoord ecosysteem. Immers dit stuk is reeds lang geleden in cultuur gebracht (onder andere met verhardingen) net als de omliggende bebouwing van de Reigersberg, Koningsberg, De Waaienberg en aan de Houtsniplaan. Verder wordt verwezen naar hetgeen is beschreven bij de reactie op zienswijze 1.

Stelling 3

In de toelichting is niet ingegaan op het grondeigendom van de ontwikkelaar, uitsluitend de plangrenzen zijn benoemd. Binnen de plangrenzen liggen ook gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Voor de planontwikkeling moet de ontwikkelaar deze gronden aankopen. Verkoop van gronden is een privaatrechtelijke rechtshandeling, een overeenkomst tussen ontwikkelaar en de

gemeente. Derden vormen hierbij in geen partij. De verkoop staat los van de publiekrechtelijke taak en besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan en schept op geen enkele wijze een precedent voor de aankopende partij. De gemeentegrond wordt verkocht volgens een marktconforme prijs.

Voor de kap van houtopstanden heeft de gemeenteraad de Bomenverordening vastgesteld. Kap van bomen in het plangebied wordt in dat verband beoordeeld en niet in het kader van de overeenkomst voor grondaankoop. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in beeld gebracht wat de kwaliteit is van de bomen in het plangebied. Op grond hiervan zijn de bouwvlakken geprojecteerd op een locatie waarbij zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden. Bij de projectie van de uitwegen kan hiermee ook rekening worden gehouden. Dit is echter geen harde eis. Zie ook het plaatje met de uitritten en te kappen bomen bij de reactie op zienswijze 1. De (te verkopen) strook gemeentegrond aan de zijde van de W.A. Scholtenlaan is, in tegenstelling tot reclamant stelt, slechts 2 meter breed. En dus niet 4 tot 5,5 meter, zoals reclamant stelt.

Een wijziging van het uitzicht is inherent aan de continue ruimtelijke verandering en ontwikkeling binnen de bebouwde kom van een dorp. De afstand tussen de nieuwe bouwvlakken en de vrijstaande woningen aan de overzijde van de W.A. Scholtenlaan bedraagt minimaal circa 30 m. Deze afstand past binnen de ruimtelijke structuur langs deze laan. Door de nieuwbouw wijzigt het uitzicht, maar dit geeft gezien de tussenliggende afstand en de ligging in de bebouwde kom geen aanleiding tot een zodanig zwaar belang dat van medewerking aan het plan moet worden afgezien. Het staat reclamanten vrij om gebruik te maken van de gebruikelijke planschadeprocedure (zie hiervoor de gemeentelijke website). Het hoogteverschil in het terrein is niet zo groot als reclamanten aangeven. In een bestemmingsplan (in onze gemeente) wordt nooit iets opgenomen over hoogteverschillen (uitgezonderd een eventuele peil-bepaling bij zeer grote hoogteverschillen). Hoe om te gaan met eventuele hoogteverschillen is iets voor de uitwerking van de bouwplannen. Het beperkte hoogteverschil is prima op te vangen met de opritten en voortuinen.

Stelling 4:

Bij zienswijze 1 is een plaatje weergegeven van het bouwplan met de drie (deels gecombineerde) uitritten en de te kappen bomen. Daar wordt naar verwezen. Het oorspronkelijke bouwplan in 2014 ging uit van 6 woningen. Mede naar aanleiding van de informatieavonden destijds en uiterlijke vormgeving en stedenbouwkundige argumenten is dit in 2014 teruggebracht naar vijf woningen. Over deze vijf woningen heeft de gemeenteraad toen in 2014 besloten bij de kaderstelling van dit plan. Daarnaast is de vrijstaande woning verder naar achteren gesitueerd dan de plannen in 2014 (kaderstelling), mede van ten behoud van het bosje en onderbreking van de bebouwingswand langs de W.A. Scholtenlaan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.20 Zienswijze 19

Hierna staan de zienswijzen die zijn ingediend via een reactieformulier op de informatieavond op 10 mei 2017.

zienswijze 19

Naam: Mevr. M. Pastoor
Adres: Koningsberg 73, 6865 NS Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017; aanvulling 6 juni 2017
Inboeknummer: 54803

samenvatting zienswijze:

Voorafgaand:

Reclamant heeft een reactieformulier ingediend op 10 april 2017. Op 6 juni 2017 heeft reclamant de zienswijze aangevuld (per mail) waarbij ook vele foto's zijn toegevoegd.

Zienswijze 10 mei 2017:

Verkeerssituatie W.A. Scholtenlaan is nu al erbarmelijk. Vijf opritten nabij de kruising is te gevaarlijk. Fietswedstrijden. Parkeren bij Koningsberg (slagboom). Parkeren W.A. Scholtenlaan bij KB (woonflat Koningsberg).

Aanvulling zienswijze 6 juni 2017:

ALGEMEEN -- HUIDIGE SITUATIE

De W.A. Scholtenlaan is erg onoverzichtelijk. De georganiseerde fietsers nemen vaak een groot deel van de weg in beslag, buiten de suggestie van het fietspad. Het parkeerterrein van de sportverenigingen wordt door PERMAR gebruikt met tijdelijke voorzieningen, bouwvakkerskeet en bouwvakkerstoilet. Reclamant vraagt of het niet mogelijk een ruimte voor PERMAR te bouwen. Al het verkeer naar/van de sportvelden, PERMAR en de grote onderhoudsmachines komen hier langs. Is het rustig dan komen de tennissers in de auto met 80 km/uur naar beneden.

- A. Tot einde bebouwde kom is 30-km/uur-zone, echter de meeste auto's en fietsers rijden veel harder naar beneden.
- B. De gele onderbroken strepen bij KB (woonflat de Koningsberg) er wordt of gewoon bij deze strepen geparkeerd of pal ervoor/erachter. Deze strepen zijn zinloos en de situatie ter plekke is onveranderd onveilig.
- C. De uitritten van KB en RB (woonflat de Reigersberg): Reclamant vraagt of dit uitritten zijn of een gewone weg. Dit i.v.m. voorrang, dit is erg onduidelijk en dus gevaarlijk.

SUGGESTIES VOOR OPLOSSINGEN

1. Verbod om stil te staan (voor auto's) op de hele W.A. Scholtenlaan;
2. Verbod op parkeren in de berm;
3. Geen vergunningen verlenen meer voor fietstochten naar beneden (evt naar boven wel);
4. De W.A. Scholtenlaan aanpassen met een bospad als uitgangspunt. Dat wil zeggen: halfverharding, drempels, bochten, voor auto's en fietsers;
5. Afsluiting van de W.A. Scholtenlaan na KB en voor de mini-golf, zodat al het verkeer en de grote machines via het hotel gaan, alleen bewoners kunnen KB en RB per auto bereiken.

TIJDENS DE E.V.T. BOUW

De kruising W.A. Scholtenlaan/Houtsniplaan heeft aan beide kanten een bushalte. De kruising Houtsniplaan / Van der Molenallee is op bepaalde tijden zeer moeilijk over te steken. Reclamant

vraag welke verkeersmaatregelen er komen tijdens de bouw. Reclamant vraagt wat er gebeurt er met de verharding, i.v.m. het bouwrijp maken.

BIJ E.V.T. BEWONING

Er komen 5 uitritten voor 10 auto's, pal naast de kruising W.A. Scholtenlaan / Houtsniplaan. Dit is volgens reclamant veel te dicht bij deze toch al onoverzichtelijke kruising. Bij fietswedstrijden zijn deze uitritten niet te bereiken of te verlaten.

TOT SLOT

Reclamant waarom de gemeente bereid is mee te werken aan dit plan. Is er geen ander stukje grond dat wat minder overlast geeft? Er wordt gesteld dat onderzoek naar geluidsnormen niet nodig is omdat de verkeersintensiteit zeer gering is. Dit lijkt reclamant geen geldig argument, uit de onderbouwing van reclamant blijkt volgens reclamant dat de verkeersintensiteit namelijk zeer wisselend is.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1. Hierbij wordt het volgende aan toegevoegd. De ontsluiting van de Reigersberg en Koningsberg op de W.A. Scholtenlaan zijn uitritten. Bij het verlaten van beide terreinen staat dit ook met een bord aangegeven. De gele strepen langs de W.A. Scholtenlaan bij de Koningsberg zijn er niet voor veiligheid, maar om de hulpdiensten en zorginstanties te verzekeren van een plaats om stil te staan als ze bewoners moeten ophalen maar ook om bewoners de kans te geven in - en uit te stappen. Tijdens de bouw zullen er afspraken gemaakt worden over de bouwplaatsinrichting en het gebruik van de openbare ruimte.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.21 Zienswijze 20

zienswijze 20

Naam: Dhr. A.M. Vorstman
Adres: W.A. Scholtenlaan 126, 6865 VZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54799

samenvatting zienswijze:

Dit kleine terrein is geschikt voor één of hooguit twee woningen. Plan voor vijf woningen maakt ze onverkoopbaar. Onbruikbare tuin.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.22 Zienswijze 21

zienswijze 21

Naam: Dhr. R. Bruning
Adres: Reigersberg 1, 6865 NL, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54800

samenvatting zienswijze:

Het enkele huis staat nu 1 meter van de rooilijn. Is dit toegestaan?

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1. Aanvullend wordt vermeld dat het bestemmingsplan uitsluitend minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorschrijft voor hoofdgebouwen. Er zijn geen minimale afstand tot bijvoorbeeld voorstel perceelsgrenzen opgenomen. De woningen mag in de voorste grens van het bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen op perceelsgrenzen moet rekening worden gehouden met de bepalingen hierover in het Burgerlijk Wetboek, welke geen toetsingskader vormen voor een aanvraag om omgevingsvergunning.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.23 Zienswijze 22

zienswijze 4

Naam: Dhr. W.J. Schuurman (Fysio Schuurman)
Adres: p/a Houtsniplaan 3b, 6865 XZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54805

samenvatting zienswijze:

Geen woningbouw. Wel groene parkeerplaatsen. Parkeerdrukke is groot door Leo Kannerhuis.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.24 Zienswijze 23

zienswijze 23

Naam: Mevr. J.O.H. Okma (Fysio Schuurman)
Adres: p/a Houtsniplaan 3b, 6865 XZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54801

samenvatting zienswijze:

Geen woningbouw. Wel graag parkeerplaatsen erbij in verband met drukte wegens geringe parkeerplaatsen door Leo Kannerhuis. Oorspronkelijk waren het parkeerplaatsen. Graag meer parkeerplaatsen met groen en bomen. Wordt er ook rekening gehouden met voetpaden en trottoir in verband met ouderen en rollators?

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.25 Zienswijze 24

zienswijze 24

Naam: Dhr. J.W. Flach
Adres: W.A. Scholtenlaan 132, 6865 VZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54802

samenvatting zienswijze:

- 1- Beschikbare terrein is te klein om op maatschappelijk verantwoorde wijze (o.a. prijs/prestatie verhouding) vijf woningen te bouwen (hooguit 1 of twee woningen volstaat).
- 2- Hoe om te gaan met strook gemeentegrond (WR-AMV)?
- 3- Verkeersveiligheid bedreigend (vijf uitgangen op relatief druk bereden straatdeel bij bocht). Op weg naar door jeugd druk bezochte sportvelden.
- 4- Toenemende parkeerdruk (reeds eerder werd een half parkeerdeel van het Leo Kannerhuis (in

wat nu bouwterrein is)) afgenomen.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1 wat betreft de punten 1, 3 en 4 van de zienswijze. Voor punt 2 van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 18, stelling 3.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.26 Zienswijze 25

zienswijze 25

Naam: Dhr. H.H.J. van Reenen en Mevr. A.R. Neuteboom
Adres: Reigersberg 10, 6865 NL, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54806

samenvatting zienswijze:

Zonde van de mooie bomen. Herplantplicht (op andere locatie in de gemeente) zou verzachten. Kadastrale grens tot aan voetpad langs Reigersberg. Hier moet een buffer tussen. Door minder groen waardedaling omliggende percelen. Het wordt ook een lelijker en onoverzichtelijker kruispunt.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1 en zienswijze 18, stelling 2.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.27 Zienswijze 26

zienswijze 26

Naam: Dhr. P. Sikkema
Adres: Beelaertsiaan 72, 6861 AZ, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54804

samenvatting zienswijze:

Aankoop gemeentegrond niet marktconform. Normaal op deze locatie € 600,-- m² niet € 200,-- m². Een koopje.

Terrein geschikt voor maximaal twee woningen.

reactie:

De gemeentegrond wordt verkocht voor een marktconforme prijs. Reclamant heeft geen argumenten aangedragen die ons tot een ander standpunt bewegen. Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1.

Wat betreft het aantal woningen in het plangebied wordt opgemerkt dat de woningen in het plangebied bewust op kleinere kavels worden gebouwd dan bijvoorbeeld de vrijstaande woningen ten zuiden van het plangebied. De nieuwe woningen worden dan ook niet in de duurste prijs categorie gebouwd.

De breedte van het plangebied is iets kleiner maar wel vergelijkbaar met de breedte van de percelen Spechtlaan 132 t/m 136 (even). Op de percelen aan de Spechtlaan staan 4 vrijstaande woningen. In het plangebied komen twee aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Twee-aaneengebouwde woningen vragen minder ruimte dan vrijstaande woningen. Het bebouwingsbeeld langs weerszijden van dit deel van de W.A. Scholtenlaan is stedenbouwkundig echter wel vergelijkbaar.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.28 Zienswijze 27

zienswijze 27

Naam: Mevr. C.R.L. Mosterd
Adres: Beelaertsiaan 72, 6861 AZ, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54798

samenvatting zienswijze:

Veel te veel woningen op een klein stukje grond. Waarom werkt de gemeente mee aan dit 'handeltje'? Een uiterst gevaarlijke situatie voor het verkeer. Tuin=voortuin=plaats voor de auto.

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1 en zienswijze 26.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.29 Zienswijze 28

zienswijze 28

Naam: Mevr. AJ. Zeldenrust
Adres: W.A. Scholtenlaan 132, 6865 VZ, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 10 mei 2017
Inboeknummer: 54814

samenvatting zienswijze:

Waarom moet er gebouwd worden op een strookje bosgrond?

Vijf in- en uitritten is vragen om moeilijkheden (verkeerstechnisch gezien).

Als er (om welke reden dan ook) gebouwd moet worden, bouw dan hoogstens 2 bungalows voor oudere mensen die nog graag zelfstandig willen wonen met een klein tuintje of patio (hieraan is behoefte).

reactie:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1 en 26 (wat betreft het aantal woningen in het plangebied).

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 *Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen*

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 *Ambtshalve wijzigingen*

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0167dw-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrische 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.bp0167dw-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 meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap het gaat hierbij om de relatie tussen een persoon en de familie van zijn/haar echtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1^e graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2^e graad aanverwantschap zijn de grootouder(s), kleinkind(eren) en broer(s) en zussen) van uw partner.

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw bij een woning op één bouwperceel, waarin (een gedeelte van) de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.11 afwijking/afwijken:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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 m² 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 bedrijfsploeroppervlakte (bruto):

de totale vloeroppervlakte van het (de) gebouw(en) / de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, winkel of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.19 *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).

1.20 *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.

1.21 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 *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.

1.24 *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^e graad bloedverwanten zijn de ouder(s) en de kinderen. 2^e graad bloedverwanten zijn de grootouders, de kleinkind(eren) en de broer(s) en zus(sen).

1.25 *bouwen:*

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

1.26 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.27 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.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.32 bouwwerk:

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

1.33 carport:

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

1.34 cultuurhistorische waarden:

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.36 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.

1.37 dakopbouw:

een dakvergroting/-verhoging, niet zijnde een dakkapel, die of in de goot staat of zelfs daaronder en/of die boven de nok uitsteekt (doortrekken van de nok). Door de dakopbouw verandert het silhouet van het 'oorspronkelijke' dak.

1.38 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.

1.39 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, bijkantoren van banken (waaronder geldautomaten) en van sociaal culturele instellingen, makelaarskantoor, assurantiëkantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafés, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

1.40 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.

1.41 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).

1.42 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.

1.43 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.

1.44 gebouw:

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

1.45 gebruiken:

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

1.46 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.

1.47 groot evenement:

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal driemaal per kalenderjaar een kermis of circus, en met een maximum van negen aaneengesloten dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 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 conferentieoord. 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.55 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van bijvoorbeeld het kweken van vruchten, groenten, bloemen en/of planten.

1.56 keermuur:

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

1.57 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).

1.58 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.

1.59 landschapswaarde(n):

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.60 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.61 maatvoeringsvlak:

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

1.62 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.

1.63 nadere eis:

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

1.64 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.

1.65 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.

1.66 nutsvoorziening:

een voorziening uitsluiten of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), 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.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 peil:

- a. 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;
- b. 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;
- c. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
- d. 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);
- e. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.72 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten, waaronder aan-huis-verbonden beroepen, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.73 prostitutie:

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

1.74 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.

1.75 sekswinkel:

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

1.76 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.

1.77 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.

1.78 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.

1.79 straatmeubilair:

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

1.80 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.

1.81 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.

1.82 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.83 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.

1.84 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn aard, indeling en/of inrichting kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.85 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.

1.86 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.

1.87 zolder:

een gedeelte van een gebouw, zijnde een laag boven de begane grond en gelegen direct onder het dak, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak (nok) minder bedraagt dan 1,50 meter.

1.88 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft;

1.89 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

1.90 zorgwoning:

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden of 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 wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten (c.q. de druiplijn en het boeibord) van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

2.5 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.8 *aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.

2.10 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:

bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.11 ondergrondse diepte:

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten. In afwijking van het vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': vanaf het ter plaatse geldende peil tot aan de bovenkant van de vloer van de parkeergarage, gelegen in de (onder)grond / bodem, verticaal gemeten.

2.12 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, gallerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding voor wat betreft balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. aan- en uitbouwen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

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

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

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen;

2. *overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

3.3 *nadere eisen*

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

- a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- f. *de fysieke veiligheid.*

3.4 *afwijken van de bouwregels*

3.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat:*
 1. *een aan- of uitbouw wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;*
 2. *de diepte van een aan- of uitbouw maximaal 3 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- c. *het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 3.2.2 en worden toestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt);*
- d. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
- e. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

3.4.2 *afwegingskader*

De in lid 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 *specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

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

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen in het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken, zoals balkons, (balkon)hekken, trappen enz., toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. het bouwvlak mag voorzover er maximaal 2 woonhuizen zijn toegestaan volgens de ter plaatse geldende aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voor maximaal 85% worden bebouwd. Het bouwvlak waarbinnen volgens de ter plaatse geldende aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal 1 woonhuis is toegestaan mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 2. bij dubbele woningen: aan één zijde minimaal 2,5 m;
- 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.

4.2.2 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 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 bouwperceel met de bestemming Wonen, 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 ² - 150 m ²	1/3 ^e deel van A, waarbij minimaal 20 m ² mag worden bebouwd
> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

- b. 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.

4.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag 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 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

4.3 nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

4.4 afwijken van de bouwregels

4.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder g en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 4.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

4.4.2 afwegingskader

De in lid 29.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

4.6 afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1 onder b en toestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;*
- c. *het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;*
- d. *het bepaalde in lid 4.1, lid 4.6.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan 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 woonruimte, waarbij:*
 1. *het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;*
 2. *de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;*
 3. *de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;*
 4. *geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 5. *het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;*
 6. *aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*
- f. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:*
 1. *er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;*
 2. *de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;*
 3. *de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;*
 4. *de woning slechts één voordeur blijft houden;*
 5. *geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 6. *aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en*

(huis)nummering').

4.6.2 afwegingskader

De in lid 4.6.1 genoemde afwijkingen kunnen 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 zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden en dient het niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit te betreffen die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 4.6.1 onder e en/of lid 4.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 4.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 4.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en onderhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' gelegen rioolpersleiding.

5.2 bouwregels

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet toegestaan te bouwen.

5.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de (bedrijfs)veiligheid van de leiding. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

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

5.4.1 verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- d. het ophogen van gronden met meer dan 0,30 meter;
- e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

5.4.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de mogelijkheid van adequaat beheer of de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachtte en reeds bekende archeologische waarden.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden

- behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

6.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;*
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;*
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;*
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;*
- f. het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- g. het omzetten van grasland in bouwland;*
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;*
- i. het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;*
- j. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.*

6.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;*
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen*

van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;**
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

8.1.1 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).

8.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de te plaatste geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

8.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/lemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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).

9.2 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.

9.3 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 10 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 fysiek veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen 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 (met uitzondering van de bestemming 'Bos'), gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, 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 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming Bos en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
 1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
 2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
 3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met*

uitzondering van de bestemming 'Bos'), maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten behoeve 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 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 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.

11.2 overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'W.A. Scholtenlaan - Houtsniplaan 2017'.

Eindnoten

1. Verkennend bodemonderzoek Houtsniplaan/W.A. Scholtenlaan te Doorwerth; MHW B.V.m15A0176; 13 april 2015
2. Nader bodemonderzoek Houtsniplaan/ W.A. Scholtenlaan te Doorwerth, Definitief, MWH, 2 november 2016, kenmerk M16B0274
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder Bouwplan Houtsniplaan in Doorwerth; 26 februari 2015; SPA ingenieurs 20140031.R01
4. Quick scan Water W.A. Scholtenlaan, Doorwerth; SAB 140301; 18 maart 2015
5. Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, aan de Houtsniplaan in Doorwerth, gemeente Renkum (Gld.); ARC-rapporten 2007-37; 5 juni 2007
6. Flora- en faunarapportage, Doorwerth, W.A. Scholtenlaan; SAB 140301; 19 maart 2015
7. Flora- en faunarapportage Nader onderzoek vleermuizen Doorwerth, W.A. Scholtenlaan, Multiland Vastgoed BV, SAB, kenmerk 140301, datum 4 december 2015
8. Parkeeronderzoek W.A. Scholtenlaan te Doorwerth, gemeente Renkum; 03 oktober 2014; SAB 140301

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

