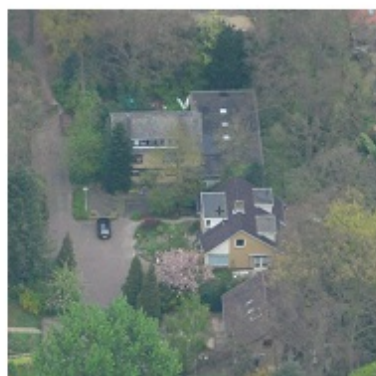


# Bestemmingsplan Ketsheuvel 34, 2019

IDN: NL.IMRO.0274.bp0200rh-va02



Gemeente Renkum



**Ketsheuvel 34, 2019**

## Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Bodem	24
4.3 Lucht	24
4.4 Geluid	24
4.5 Milieuzonering	25
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Water	26
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.9 Natuurwaarden	31
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Economische uitvoerbaarheid	34
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Planregels	37
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	40
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	40
6.2 Zienswijzen	40
6.3 Ambtshalve wijzigingen	51
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	51
<i>Regels</i>	53
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	54
Artikel 1 Begrippen	54
Artikel 2 Wijze van meten	64
<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	66

Artikel 3	Tuin	66
Artikel 4	Wonen	68
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	73
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>77</i>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	81
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>83</i>
Artikel 10	Overgangsrecht	83
Artikel 11	Slotregel	84

### *Bijlage toelichting*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Quick scan Flora en Fauna</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Kapvergunning maart 2019</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Boomboordeling t.b.v. kapaanvraag</i>



# *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel Ketsheuvel 34 (kadastrale percelen Renkum, sectie C, nummers 5411 en 6104) in Renkum hebben het voornemen om op dit perceel een nieuwe woning te realiseren. Op het perceel staat een tweelaagse woning met kap uit 1970 met een grote éénlaagse aanbouw. Op de verdieping wordt gewoond. De begane grond van de woning en een groot deel van de éénlaagse aanbouw werd tot voor kort gebruikt als fysiotherapie praktijk.

Op 17 september 2018 is de praktijk verhuisd naar de Bart Crumstraat 20 te Heelsum. De eigenaren van het perceel willen de huidige bebouwing (twee bouwlagen met kap met een grote éénlaagse aanbouw slopen en vervangen door een (door de architect Robert Nijhuis ontworpen) duurzame en lage woning (één bouwlaag met kap).

De initiatiefnemers willen de nieuwe woning iets verschuiven op het perceel (richting het oosten en noorden). Daarmee komt de woning deels buiten het huidige bouwvlak van het huidige bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' te liggen. In verband met de duurzaamheid van de woning is noodzakelijk en wenselijk om optimaal gebruik te kunnen maken van licht (o.a. in de woning) en zon op het dak (o.a. zonnepanelen). Daarom is het, in het kader van de gewenste duurzaamheid van de woning en tuin, noodzakelijk en wenselijk om de woning iets buiten het huidige bouwvlak te verschuiven. Rond het plangebied staan namelijk een aantal grote bomen (met overigens een beperkte levensverwachting) die het zonlicht ontnemen.

Het huidige bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de woning van 80 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak mogelijk (artikel 29.2.3). Dit is onvoldoende om de beoogde nieuwe woning op de juiste plek te kunnen bouwen. Door meer af te wijken van het bouwvlak ontstaat er een grotere tuin en meer afstand tot de (zuidelijke) burens. De nieuwe woning wordt ruim kleiner en lager dan de bestaande woning met aangebouwde praktijkruimte. Het planologisch te bebouwen oppervlak (waaronder bijgebouwen en aanbouwen en locatie daarvan) neemt iets af. Maar vooral de bouwhoogte neemt drastisch af. Stedenbouwkundig is sprake van een verbetering te opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woning sluit in vorm en volume beter aan op de overige, bestaande woningen en zal nog steeds een goede afronding van de (hier doodlopende) Ketsheuvel vormen.

### 1.2 Ligging plangebied

De locatie, kadastraal bekend als Renkum, sectie C onder nummers 5411 en 6104 ligt in de gemeente Renkum. De locatie wordt ontsloten via de weg Ketsheuvel. De locatie sluit aan alle kanten aan op de bestaande bebouwing. De locatie was oorspronkelijk de tuin behorende bij Lindelaan 12. Begin jaren '70 is de locatie verkaveld en zijn de huidige woningen inclusief het flatgebouw gebouwd en is de Ketsheuvel ontstaan. De oorspronkelijke tuin was al omsloten door bebouwing. Deze ontstaansgeschiedenis verklaart waarom hier nu sprake is van een doodlopende straat.





Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)



Afbeelding 2: Luchtfoto planlocatie (bron: Google Maps)

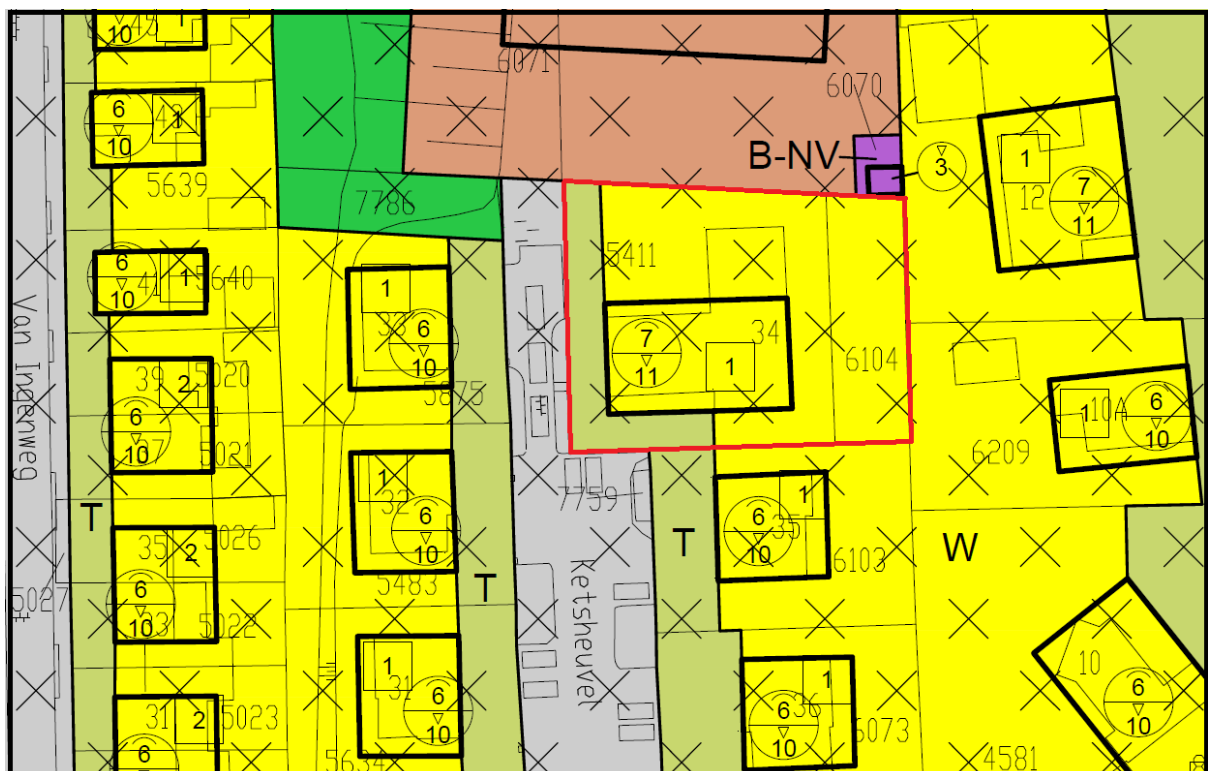


Afbeelding 3: luchtfoto planlocatie (gezien richting het noorden) (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013':

Het voorliggende plan herzielt het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (vastgesteld 26 juni 2013). In dat geldende bestemmingsplan is voor het plangebied de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning (binnen het bouwvlak) met aan de straatkant een voortuin.



Afbeelding 4: Verbeelding van het geldende bestemmingsplan "Renkum - Heelsum 2013", met rood omlijnd het plangebied / perceel Ketsheuvel 34.

In het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' heeft de bestaande woning de bestemming Wonen en is een bouwvlak om de bestaande woning gelegd. In dat bouwvlak is maximaal één woning toegestaan met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Buiten het bouwvlak in de woonbestemming zijn bijgebouwen (met een maximale bouwhoogte van 5 meter) en aanbouwen toegestaan. Net als bij alle woningen in de omgeving (maar eigenlijk ook voor alle woningen in de gemeente in de bebouwde kom) geldt de woonbestemming, zonder bouwvlak, tot en met de erfgrenzen. Zie hiervoor afbeelding 4. Dat betekent dat overal op het perceel met de woonbestemming bijgebouwen en/of aanbouwen gebouwd mogen worden, dus ook tegen de erfgrenzen aan. Overigens kan en mag dit ook vergunningvrij in het wettelijke 'achtererfgebied', wat in de voorliggende situatie nagenoeg gelijk is aan het gebied met de woonbestemming. Voor de woning (aan de zuidzijde en de westzijde) heeft de tuin de bestemming 'Tuin'.

#### *Procedure om mee te werken aan nieuwe woning:*

Omdat de bestaande woning wordt gesloopt en de nieuw lagere woning iets verder naar het oosten en noorden op het perceel wordt teruggebouwd komt die nieuwe woning deels (voor iets meer dan de helft) buiten het bestaande bouwvlak in de bestemming 'Wonen' te liggen. Vaste jurisprudentie geeft aan dat, wanneer een nieuw hoofdgebouw (de hoofdmassa van de woning) meer dan 50% binnen het bestaande bouwvlak komt te liggen, deze nieuwe woning dan mogelijk gemaakt kan worden met een zogenaamde 'buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Dit zou dan inhouden dat dan een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden voor de bouw van dat hoofdgebouw waarbij dan in die aanvraag (wanneer de gemeente mee wil werken aan dat nieuwe hoofdgebouw) tevens de benodigde buitenplanse afwijking wordt verleend. Met 8 tot 12 weken kan het college van Burgemeester en Wethouders dan die vergunning verlenen. Een bestemmingsplanwijziging zou dan niet per sé nodig zijn.

Echter, in het voorliggende nieuwbouwplan ligt de nieuwe woning (het hoofdgebouw) meer dan 50% buiten het huidige bouwvlak. Daarom is een bestemmingsplanwijziging nodig om mee te werken aan het nieuwe bouwplan.

#### *Nieuw bestemmingsplan:*

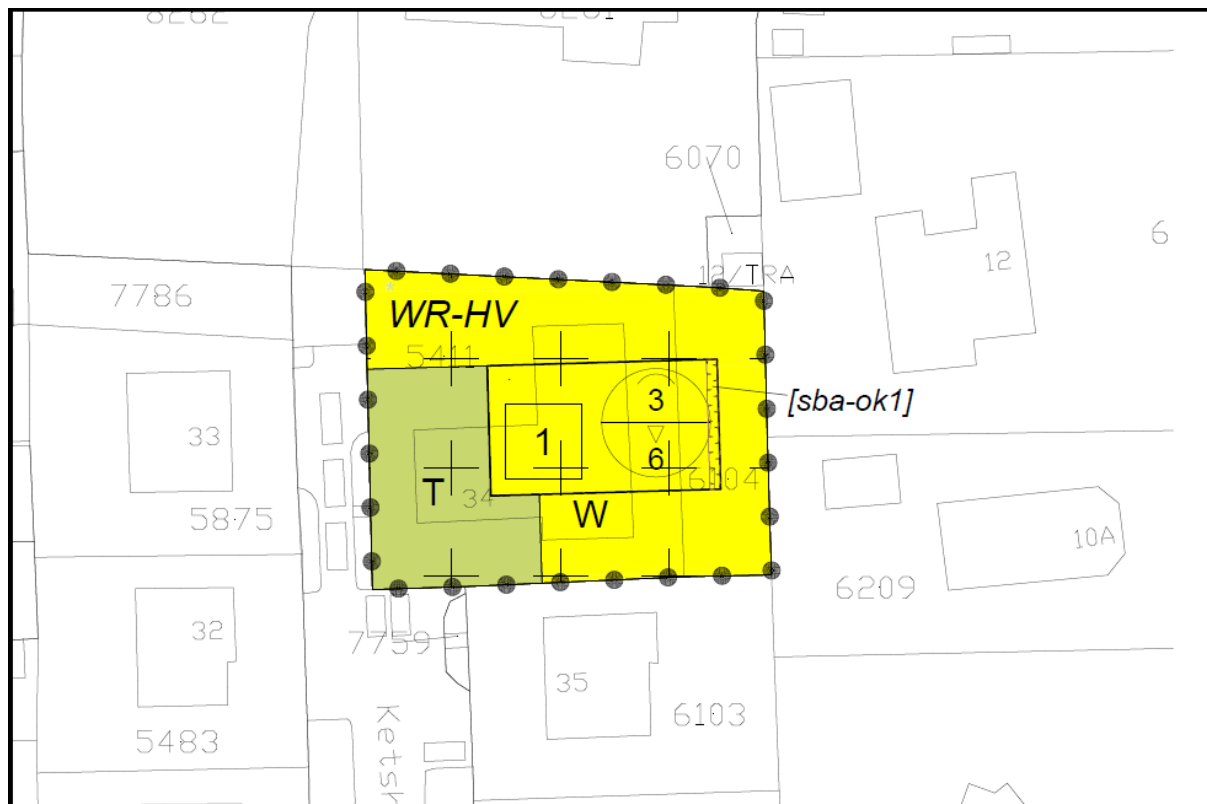
In het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan, wordt een nieuw bouwvlak in de bestemming 'Wonen' opgenomen rond de nieuwe woning. Echter de maximale goothoogte en bouwhoogte worden verlaagd van respectievelijk 7 meter naar 3 meter en van 11 meter naar 6 meter. Deze nieuwe hoogtes zijn bijna net zo hoog als de maatvoeringen van bijgebouwen die al toegestaan worden op dat deel van de tuin (met de woonbestemming), namelijk 3 meter en 5 meter)

Het bouwvlak blijft even groot als in de huidige situatie. In hoofdstuk 2.2 is dit in een afbeelding schematisch verduidelijkt. De woonbestemming wordt wel kleiner. Doordat de woning verder van de straat af teruggebouwd wordt, wordt de 'voortuin' groter. Die 'voortuin' krijgt dan de bestemming 'Tuin'. Hierdoor wordt de 'Tuin' bestemming (waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan) groter dan in de huidige situatie.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' die voor het hele perceel / plangebied geldt in het nu het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' wordt weer overgenomen in het nieuwe voorliggende bestemmingsplan.

De omliggende woningen in de directe omgeving hebben in het geldende bestemmingsplan 'Renkum -

Heelsum 2013' ook de woonbestemming. Aan de noordzijde van de planlocatie bevindt zich nog een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het gebouw op deze locatie was in gebruik als school. Inmiddels is via een omgevingsvergunning (functiewijziging) het gebruik van het gebouw als woning mogelijk gemaakt.



Afbeelding 5: Verbeelding van het nieuwe en voorliggend bestemmingsplan "Ketshevel 34, 2019".

#### 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 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan(-gebied). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het (beheergedeelte van) voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in het woongebied van Renkum. Op het perceel staat een tweelaagse woning met kap uit 1970 met een grote éénlaagse aanbouw. Op de verdieping wordt gewoond. De begane grond van de woning en een groot deel van de éénlaagse aanbouw werd tot voor kort gebruikt als fysiotherapie praktijk (zie de navolgende afbeeldingen).



Afbeelding 6: Ketsheuvel 34 (bron: Google Maps)



Afbeelding 7: bestaande situatie Ketsheuvel 34

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers hebben de wens om een nieuwe woning op hun perceel te bouwen. Hiervoor wordt de huidige woning met op de begane grond een fysiotherapiepraktijk gesloopt. Door een architect (Nijhuis Architectuur, Doorwerth) is een duurzame en levensloopbestendige woning ontworpen (zie afbeelding 5 en 6). Op het dak worden zonnepanelen aangelegd. Deze nieuwe woning is veel lager dan de huidige woning en bestaat grofweg uit één bovengrondse bouwlaag met een (flauwe) kap.

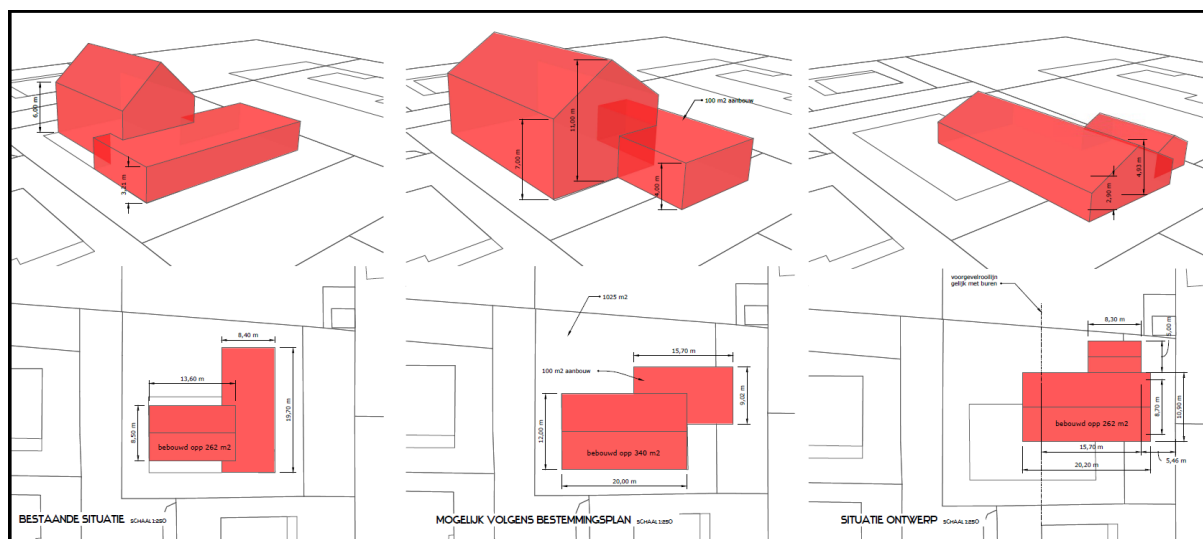


Afbeelding 8: ontwerp woning Ketsheuvel 34 (illustratie Nijhuis Architectuur)



Afbeelding 9: aanzichten ontwerp woning Ketsheuvel 34 (illustratie Nijhuis Architectuur)

In de navolgende afbeelding is schematisch aangeven wat de huidige bouwmassa op het perceel Ketsheuvel 34 is, wat het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' ter plaatse aan bouwmassa toelaat en wat de bouwmassa zal zijn van het geplande nieuwe bouwplan /schetsplan. Daaruit blijkt Het voorliggende bestemmingsplan zal in hoofdlijnen het nieuwe bouwplan/schetsplan volgen en vastleggen. Hierdoor zal straks veel minder massa gebouwd kunnen worden op het perceel.



Afbeelding 10: bestaande bouwmassa (links), bouwmassa toegestaan volgens bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' en vergunningvrij (midden) en geplande bouwmassa van nieuw bouwplan/schetsplan (rechts)

## Hoofdstuk 3    *Beleid*

### 3.1    *Inleiding*

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

### 3.2    *Rijksbeleid*

#### 3.2.1    *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is 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 is niet van nationaal belang en een verdere toetsing aan het nationaal beleid is niet nodig.



### 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: Rijkswaagwegen, 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.

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*

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom en is geen onderdeel van de EHS. Het Barro heeft geen directe doorwerking op deze ontwikkeling en belemmert deze verder niet.

### 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 onderbouw 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 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 subregios plaats vindt;
- bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een 'stoplichtmodel'.

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio dus afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregio-niveau met behulp van het 'stoplichtmodel'. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). Voor de gemeente Renkum betekent dat afspraken maken in de subregio Arnhem en omgeving (bestaande uit de gemeenten Rheden, Rozendaal, Lingewaard, Overbetuwe, Arnhem en Renkum). Het 'stoplichtmodel' maakt onderscheid in plannen waar gemeenten en provincie het over eens zijn dat het goede plannen zijn (groen), plannen waar nog aan gesleuteld wordt of die op langere termijn spelen (oranje) en plannen die uit de markt genomen moeten worden (rood).

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

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

De stadsregio heeft de woningbehoefte en de woningbouwprogramma's (de groene plannen) van de gemeenten in de subregio Arnhem en omgeving met elkaar vergeleken. Het model Socrates voorspelt voor de subregio Arnhem en omgeving een toename van circa 8500 huishoudens in de periode 1.1.2014 tot 1.1.2020. De gemeenten hebben in totaal 6403 woningen in de planning. Het is vooral Arnhem waar de voorraad aan goede woningbouwplannen laag is. Bij de omliggende gemeenten, waaronder Renkum zijn prognoses en woningbouwprogramma goed in balans. Tot 2020 zijn voor

Renkum 393 woningen opgenomen in de subregionale planning. De stadsregio trekt ook de conclusie (voor zover mogelijk in de huidige onzekere woningmarkt) dat het voorgestelde programma voor wat betreft woningbouwsegmenten, prijsklassen en woonmilieus past bij de Socrates prognose.

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

#### Stoplichtmodel

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

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

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

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

#### Afspraak 1:

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

In het subregionale programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum onverkort opgenomen. In de lijsten van andere gemeenten staan geen projecten die nadelige invloed hebben voor Renkum. Met deze afspraak wijken we (de stadsregio en de betrokken gemeenten) van 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.

#### 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 1 woning in de bebouwde kom van Renkum (bestaand bebouwd gebied). Hiervoor wordt de oude woning gesloopt. De woningvoorraad blijft dus door het voorliggend plan gelijk.

Daarnaast kan worden vermeld dat de gemeentelijke Nota Wonen aangeeft dat deze nota niet van toepassing is voor projecten die voorzien in de bouw van een beperkt aantal woningen. Dit geldt ook voor het 'stoplichtmodel'. Voor dergelijk kleine bouwplannen geldt dat deze volgens het model passen in de regionale behoefte binnen bebouwd gebied. Daarmee voldoet het bouwplan, voor zover er al sprake zou zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voldoet 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. Beide documenten worden regelmatig aangepast en zijn in december 2018 geconsolideerd. Met deze consolidatie zijn besluiten die sinds oktober 2014 zijn genomen verwerkt in de plannen. Deze consolidatie heeft voor het plangebied niet geleid tot wijzigingen. 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. Inmiddels wordt gewerkt aan de opvolger van de bestaande documenten.

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. Met de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van de nieuwe woning wordt aan de Ketsheuvel 34 de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd. De verouderde woning en leegstaande praktijkruimte worden vervangen door een zorgvuldig ingepaste woning die aansluit op de omliggende woningbouw. Het initiatief past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Het plan is in paragraaf 3.2.3 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat deze hier feitelijk niet van toepassing is.

#### *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*

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP3 komen te vervallen. In de kwantitatieve opgave voor de Stadsregio zijn woningen die opgenomen zijn als een zogeheten 'groen' plan' subregionaal afgestemd en deze voorzien in een woningbehoefte. Het plan voorziet niet in de woningbehoefte doordat de bestaande woning opnieuw gebouwd gaat worden. De omgevingsverordening en de daaraan gekoppelde kwantitatieve opgave is dus niet van toepassing op dit plan.

#### *Conclusie*

Voor het vervangen van een bestaande woning door een nieuwe woning is een toets aan de woningbehoefte in de regio en de beperkte plancapaciteit in de gemeente Renkum niet van belang.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *3.4.1 Nota Wonen 2014*

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

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

- kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- evenwichtige bevolkingsopbouw;
- duurzaam en levensloopgeschikt;
- wonen met zorg;

- regie van de gemeente.

#### *Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad*

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

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

#### *Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw*

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

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

#### *Thema 3: Duurzaam en levensloopgeschikt*

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

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

#### *Thema 4: Wonen met zorg*

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

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

#### *Thema 5: Regie van de gemeente*

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

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



### *Conclusie*

In paragraaf 3.2.3 is reeds getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is aangegeven dat het plan past binnen de ladder, zie de afspraken in de regionale Woonagenda, en de 'Nota Wonen'. In het subregionale programma van de regionale Woonagenda is het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum (zoals grotendeels genoemd in de Nota Wonen) onverkort opgenomen. Met de ontwikkeling van de Ketsheuvel 34 wordt de bestaande woning opnieuw gebouwd met aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De nieuwe woning wordt duurzaam en levensloopbestendig. Het plan voldoet daarmee aan de Nota Wonen.

### *3.4.2 Ruimtelijke Visie 2025*

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

### *Conclusie*

De Ruimtelijke Visie 2025 spreekt zich niet uit over kleinschalige initiatieven, zoals de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van een woning aan de Ketsheuvel. Voor dergelijke initiatieven wordt een zelfstandige afweging gemaakt. Met de sloop en nieuwbouw aan de Ketsheuvel wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie versterkt. De ontwikkeling ondersteunt daarmee de in de Ruimtelijke Visie 2015 geformuleerde, op ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerichte, algemene aspecten. De ontwikkeling past binnen het kader van de Ruimtelijke Visie 2025.

## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

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

### 4.2    *Bodem*

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

#### *Conclusie*

In de huidige situatie heeft het plangebied een woonfunctie. Deze blijft behouden. Alleen de bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning voor terug gebouwd. Er is geen sprake van een overgang naar een meer gevoelige functie. Bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

### 4.3    *Lucht*

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### *Conclusie*

De realisatie/vervanging van 1 woning draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk.

### 4.4    *Geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wgh (artikel 1) worden de volgende objecten beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving:

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

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.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zonering. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

De nieuw te bouwen woning ligt langs een als 30 km-weg bestemde weg (Ketsheuvel). Voor een dergelijke weg is op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoek noodzakelijk. Op basis van verkeersgegevens van die wegen blijkt dat het aantal verkeersbewegingen zodanig is dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen de voorkeursgrenswaarde niet zal overstijgen.

Op circa 320 meter van de planlocatie ligt de rijksweg (N225). De rijksweg heeft 2 rijstroken waardoor de geluidszone zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot 250 meter aan weerszijden van de weg. Deze weg is dus niet van invloed op het plangebied.

### *Conclusie*

De nieuwe woning is geluidgevoelig, maar ligt niet binnen een contour van een weg. De Wet Geluidhinder geeft vanuit verkeer voor het initiatief geen beperkingen. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) op de gevels van de woningen zal door de geluidsoverlast vanuit het verkeer niet worden overschreden.

Nader onderzoek naar geluidssituatie is niet noodzakelijk. Het treffen van voorzieningen is niet nodig.

## **4.5 Milieuzonering**

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

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

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

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

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

In de omgeving bevindt zich een nutsvoorziening zonder een hindercontour. Er staat op het perceel ook nu al een woning. De woning wordt gesloopt en er wordt opnieuw gebouwd. De bestaande woning ondervindt geen hinder en er zijn geen bedrijven in de omgeving die beperkingen ondervinden van de ontwikkeling van de woning. Deze redenering kan ook worden gevolgd voor de toekomstige woning.

#### *Conclusie*

De toekomstige woning is aan te merken als milieugevoelig. De woning ondervindt geen hinder en er zijn geen bedrijven in de omgeving die beperkingen ondervinden van de ontwikkeling van de woning. Er bestaan dan ook vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning.

#### **4.6 Externe veiligheid**

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

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

#### *Conclusie*

De ontwikkeling wordt als hindergevoelige bestemming gekwalificeerd, maar er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

#### **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'.

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog blijven.

Op Rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstig waterbeleid in Nederland. De adviezen staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in Nederland, Waterbeleid voor de 21ste eeuw. De kern van het rapport is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het water de ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid worden twee principes van duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

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

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

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

#### 4.7.1 *Provinciaal beleid*

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld Deze is intussen meerdere malen geactualiseerd waarbij de laatste geconsolideerde versie van december 2018 is. 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.

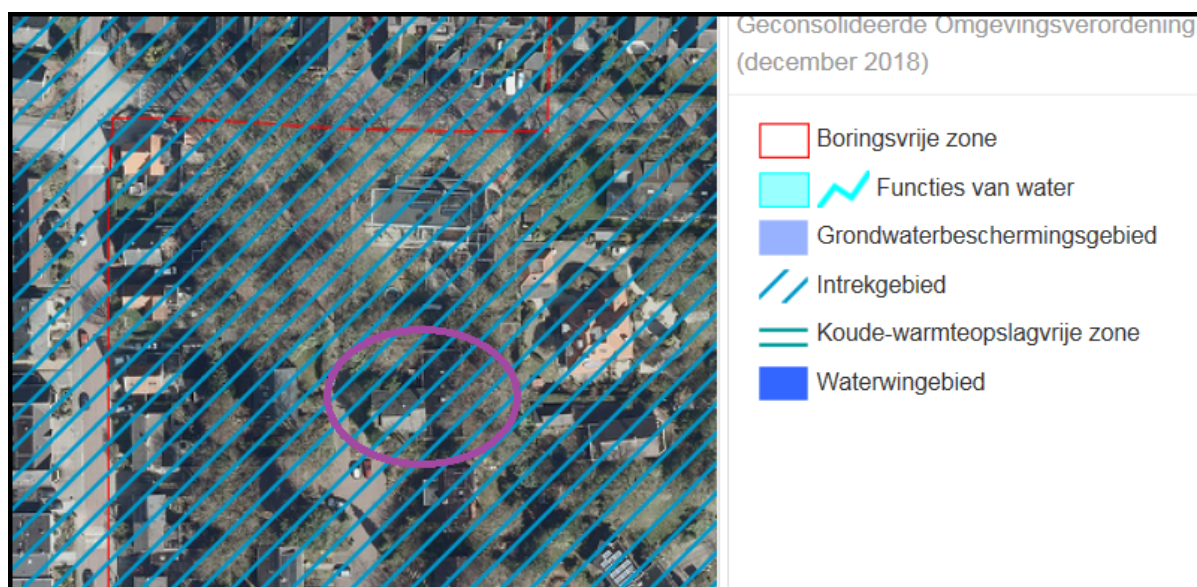
Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem 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 (paragraaf 2.5 en paragraaf 3.2) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Vaarwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde / relevant. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). Ook is het plangebied net gelegen in een 'boringsvrije zone'. In artikel 2.38 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. Dergelijke activiteiten vinden hier niet plaats en gaan hier niet plaatsvinden.

De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening / grondwater veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. In de omgevingsverordening zijn in paragraaf 3.2.4 regels vermeld over 'boringsvrije zones'. Hierbij is het verboden om handelingen te verrichten waardoor de kwaliteit van het grondwater aangetast zou kunnen worden. Hierbij gaat het om het eventueel doorboren van aanwezig kleilagen in de bodem. Hierbij geldt dat voor boringen dan wel voor grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren met een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld een vergunningplicht geldt. Daarbij moet aangetoond worden dat er geen kleilagen worden doorbroken / dan wel deze niet aanwezig zijn. Het bouwplan voorziet in een kelder. Hierbij zijn geen funderingswerkzaamheden nodig. Deze kelder zal net wel/net niet de diepte halen van drie meter. Dus voor / bij de bouwvraag zal de bodemsamenstelling nader onderzocht moeten worden, dan wel zal nader onderzocht worden hoe diep de kelder gerealiseerd wordt. Dit aspect komt dus in een later stadium nader aan de orde. Het is niet een onmogelijke belemmering voor het bestemmingsplan.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied, rode lijn = grens boringsvrije zone, paarse ovaal = globaal plangebied)

#### Conclusie

De bouw van de woning beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kan zonder nadelige effecten een woning worden ontwikkeld op de planlocatie.

#### 4.7.2 Beleid waterschap

Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma 2016- 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en doelen voor de komende jaren. Het waterschap wil de waterveiligheid waarborgen, zorgen voor voldoende en schoon oppervlaktewater, zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen, wegen en gemalen). De keur maakt het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren en initiatieven van derden kan toetsen.

#### 4.7.3 Gemeentelijk beleid

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

#### Conclusie

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning voor teruggebouwd. Het verhard oppervlak blijft gelijk of neemt zelfs iets af. Derhalve is watercompensatie niet benodigd. De mogelijkheden om (hemel-)water op de locatie te bergen, vast te houden en pas daarna, indien

noodzakelijk, af te voeren nemen toe ten opzichte van de huidige situatie. Bij de bouw zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het vuilwater zal worden afgevoerd via een aansluiting op het riool. Tevens beïnvloedt de bouw het grondwater niet.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

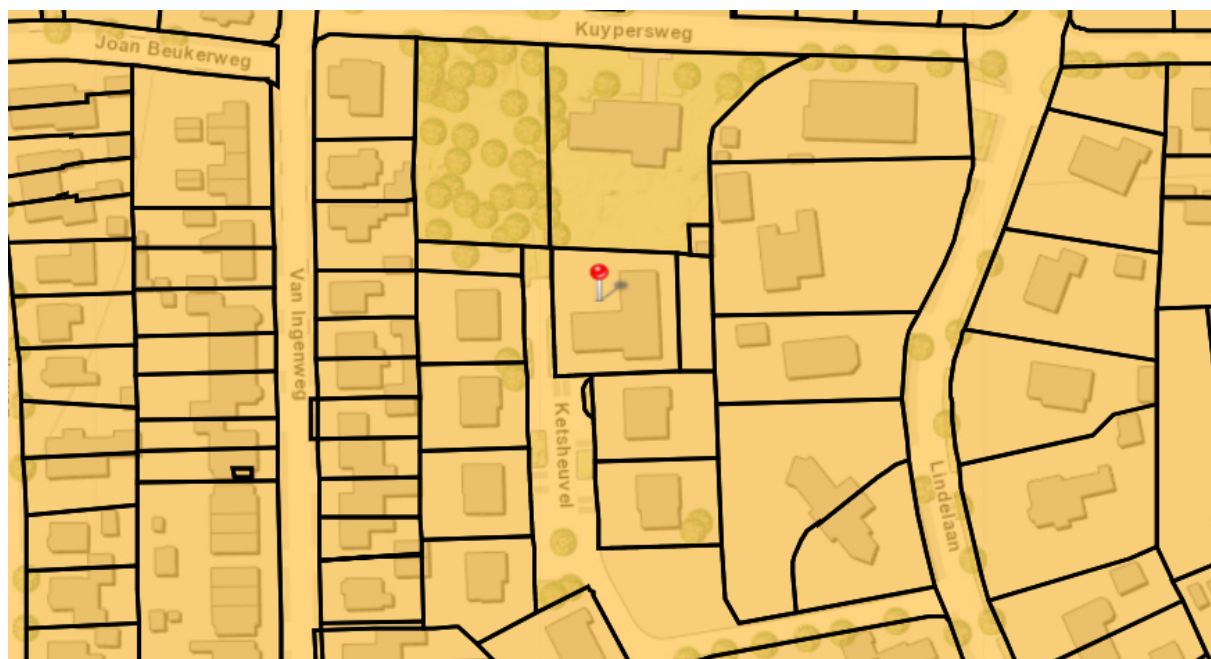
Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie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

### 4.8.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten



Afbeelding 12: Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale



### *aanduiding plangebied*

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is hoog. Op de verbeelding en de regels is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' opgenomen. Het opnemen van de dubbelbestemming is voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan. Bij het realiseren van een (bouw)plan dient vervolgens getoetst worden aan de dubbelbestemming en dient dan (indien nodig) archeologisch onderzoek verricht te worden.

In artikel 37 lid 2 uit het vigerend bestemmingsplan staat dat vervanging van de bestaande woning, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd, mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze regel. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek benodigd.

#### *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).

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie is daarmee geen belemmering. De gemeentelijke archeologische kaart geeft aan dat de verwachtingswaarde ter plaatste van het bouwvlak hoog is. Dit betekent dat onderzoek pas noodzakelijk is als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt en de diepte meer dan 30 cm. De bouw van de nieuwe woning verstoort minder dan 200 m<sup>2</sup> van de locatie ten opzichte van de huidige bebouwing. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er is geen verstoring van het bodemarchief te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar geacht.

### *4.9 Natuurwaarden*

#### *4.9.1 Algemeen*

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.

#### 4.9.2 Beschermde gebieden

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

De locatie ligt niet in een Natura 2000-gebied of in en nabij een beschermd gebied. De Veluwe ligt op circa 250 meter vanaf het plangebied. Daartussen liggen nog vele woningen van het dorp Renkum en nog enkele wegen.

#### 4.9.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een toets flora en fauna te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is in gang gezet. Echter de resultaten zijn nu nog niet bekend.

Overigens betreft de ontwikkeling met name het slopen en nieuw bouwen van een woning. Hiervoor is vooruitlopend op het daadwerkelijk slopen (indienen van een sloopmelding), een quickscan flora en fauna uitgevoerd met veldbezoek in februari 2019 (zie bijlage 1). Voor het bestemmingsplan is dat onderzoek niet per se nodig. Uit dit onderzoek en het veldbezoek blijkt dat er geen beschermde planten en diersoorten zijn aangetroffen en dat negatieve effecten op beschermde planten en diersoorten (waaronder vleermuizen den broedvogels) worden uitgesloten.

#### 4.9.4 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. De provincie zoekt naar wat helpt om deze duidelijkheid maximaal te geven en nodigt gemeenten uit om hierover mee te denken. De juiste kaders moeten voldoende uitnodigend blijven voor 'goede' kwalitatieve ontwikkelingen.

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

#### Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd Natura 2000-gebied, dan wel het Gelders Natuurnetwerk en of Groene Ontwikkelingszone. Gebiedsbescherming vormt daarom geen belemmering voor het plan.

De reslutaten van het in uitvoering zijnde 'quick-scan flora en fauna' zal later worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

#### 4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De woning aan de Ketsheuvel zal worden ontsloten op de Ketsheuvel. Op de locatie is voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er is geen toename van het verkeer of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbeweging is feitelijk door het sluiten van de praktijk sterk afgenomen.

#### Conclusie

Nader onderzoek is niet nodig.

#### **4.11 Economische uitvoerbaarheid**

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

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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 bouwmogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen

gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

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

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneensloten 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 voorgaandbestemmingsplan, 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 hoge verwachting'.

### 5.2.2 Bestemmingen

#### Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voortuin van de geplande woning aan de Ketsheuvel 34. Op

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

### Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de de locatie van de nieuw te bouwen woning en het bijbehorende 'achtererf' daarvan.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. 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 het bouwvlak ligt over een diepte van 1 meter aan de oostzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1'. Hierbinnen is een dakoverstek van de nieuwe woning toegestaan met dragende constructies. Dus geen gebouw. Het bestemmingsplan laat dakoverstekken tot 1 meter toe buiten het bouwvlak, maar doordat deze dakoverstek vanwege architectonische vormgeving ook (dragende) palen krijgt valt dat niet in de standaardregeling. Daarom is dat dakgedeelte opgenomen in het bouwvlak. Maar om duidelijk te maken dat deze ter plaatse van deze ene meter geen feitelijk gebouw staat, maar een bijzondere dakoverstek, is deze aanduiding opgenomen.

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

Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woning zijn afwijkingen opgenomen om kamerbewoning, zorgwoning, aan-huis-verbonden-bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), mantelzorg en zogenaamde twee- of drie-generatiewoning mogelijk te maken in de woning en/of bijgebouwen.

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

#### 5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder één zogenaamde dubbelbestemming. 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 wordt de dubbelbestemming beschreven.

#### Waarde - Archeologie hoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond 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 hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de



oppervlakte meer dan 200 m<sup>2</sup> betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. 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 overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom waarbij het ook het vervangen van een bestaande woning betreft. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is konden zij een zienswijze indienen, wat zij niet gedaan hebben, over het ontwerpplan.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' heeft vanaf 27 februari 2019 gedurende zes weken, dus tot en met 9 april 2019 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 27 februari 2019 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 27 februari 2019 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl). In de Hoog en Laag van maart 2019 is deze publicatie herhaald.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 13 februari 2019 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 stond dat naar verwachting het ontwerpbestemmingsplan binnen enkele weken ter inzage zou worden gelegd. Deze publicatie is herhaald op 20 februari 2019 in de Hoog en Laag.

#### Communicatie initiatiefnemers en burens:

De eigenaren en initiatiefnemers van (het plan) Ketsheuvel 34 hebben enkele keren gesproken met hun burens over hun plannen. Zo hebben zij voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure gesproken met hun burens en de plannen uitgelegd. Daarop hebben vele burens eind augustus 2018 een formulier getekend waarin zij aangeven kennis te hebben genomen van de plannen en ermee in te kunnen stemmen. Wel hebben enkele omwonenden nog wat aanvullende opmerkingen geplaatst. Ook de twee indieners van de zienswijzen hebben deze formulieren ondertekend. Waarbij indiener van zienswijze 1 daarnaast aangaf graag de erfscheidende haag te willen behouden met een hoge hoogte. De indieners van zienswijze 1 hadden meer aanvullende opmerkingen, zoals de opmerking van het liefst behouden van de grote bomen op de locatie.

Deels tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (mogelijkheid indienen zienswijze) lag de verleende kapvergunning voor drie bomen op het perceel ter inzage (mogelijkheid indienen bezwaar).

Beide indieners van de zienswijzen hebben in hun brief zowel bezwaar gemaakt tegen de kapvergunning (welke vergunning bij dit bestemmingsplan slechts ter kennisname als bijlage 2 is opgenomen) als een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding daarvan hebben de eigenaren en initiatiefnemers van Ketsheuvel 34 op 26 april 2019 nogmaals gesproken met de betreffende bureu. Tijdens dit positieve gesprek is van beide zijden uitleg gegeven over de wensen/bedenkingen en de achtergrond van de plannen voor de bouw en die van de kap van de bomen. Voor alle partijen heeft dit meer duidelijkheid gegeven. Waaronder de geplande locatie van de nieuwbouw op het perceel, de zeer beperkte kwaliteit van de te kappen bomen maar ook de wens van de bureu voor behoud / herstel van zoveel mogelijk groen en afstand tot eigen woningen. Zo is ook het aanvullende boomonderzoek (welke bij dit bestemmingsplan slechts ter kennisname als bijlage 3 opgenomen) overhandigd aan de bureu.

Naar aanleiding daarvan zijn een paar afspraken gemaakt die hierna bij de zienswijzen en de wijzigingen naar aanleiding daarvan ook zijn opgenomen.

Zo is het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning 1 meter naar het westen en 1 meter naar het zuiden verschoven. Zal de locatie waar de 3 te kappen bomen staan (oostgrens) weer groen ingericht worden. Maar de drie te herplanten bomen zullen daar niet komen omdat dan dezelfde onderhoudsproblemen ontstaan als met de huidige bomen aldaar.

Hierna zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

### 6.2.2 zienswijze 1

#### zienswijze 1

Adres: Kuypersweg 42, Renkum  
 Ontvangst zienswijze: 4 april 2019  
 Inboeknummer: 94420

#### *Reactie van gemeente voorafgaand aan de zienswijze:*

Reclamanten hebben een brief gestuurd waarin zij zowel bezwaar maken tegen de kap van enkele bomen op het perceel Ketsheuvel 34 als een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De bezwaren tegen de kapvergunning worden hier niet (inhoudelijk) behandeld. Deze worden als behandeld als bezwaar tegen de verleende kapvergunning. Hierna wordt de tekst van de brief weergegeven. Onderdeel 1 betreft het bezwaar tegen de kapvergunning.

#### **samenvatting zienswijze:**

##### Algemeen:

De brief met bezwaar en zienswijze (door reclamanten deels ten onrechte 'bezwaar' genoemd) richt zich op de voorgenomen kap van 3 beuken, op het bouwen buiten het huidige bouwvlak en tevens op het verplaatsen van het bouwvlak om dit bouwen buiten het huidige bouwvlak mogelijk te maken.

Deze voorgenomde bezwaren hebben een causaal verband en worden via dit schrijven dan ook direct aan elkaar verbonden. De bezwaren hebben dan ook betrekking op zowel de vergunning voor de kap van 3 beukenbomen, als op het voornemen tot wijziging van het bouwvlak.

Tevens maken reclamanten bezwaar tegen het feit dat er nog geen quick-scan flora en fauna heeft plaatsgevonden, die noodzakelijk zal zijn voor het onderhavige bouwplan.

Hoewel het voor de bestemmingsplanprocedure niet 'strikt noodzakelijk' is, is het wel degelijk noodzakelijk voor het uiteindelijk doel namelijk het bouwplan als genoemd. Vooraf vergunning

verlenen voor de kap van 3 volgroeide beukenbomen waar vogels in nestelen en eekhoorns vrij spel hebben en pas daarna een flora en fauna onderzoek uitoefenen voor het beoogde bouwplan is natuurlijk de wereld op zijn kop.

### 1. Bezwaar kap 3 volgroeide beuken:

Voor de het rooien van 3 volgroeide beuken is een kapvergunning aangevraagd en verleend. Hier hebben reclamanten bezwaar tegen en wel om de volgende redenen;

- aangevoerd wordt dat de beuken dermate slecht zijn dat kap de enige optie is, dit terwijl goed en regelmatig onderhoud wel degelijk een optie is. Het is op zijn minst opvallend dat nu plotseling drie beuken tegelijkertijd dermate slecht zijn dat kap de enige optie zou zijn. Het is wel erg toevallig dat dit samenhangt met de wens om binnen de kroon en het wortelpakket van deze bomen te gaan bouwen....

- En als dit daadwerkelijk de enige optie is voor (alle drie!) de beuken dan willen reclamanten dat graag onderbouwd zien in een rapportage door een onafhankelijke deskundige boomchirurg zonder enig lokaal belang.

- Mocht op basis hiervan onomstotelijk worden vastgesteld dat kap van de voorgenoemde drie bomen echt de enige optie is, dan is het logisch dat op dezelfde positie nieuwe aanplant van beuken plaatsvindt en dat er in de plannen voldoende ruimte wordt gereserveerd om deze inheemse en voor de locatie typerende beukenbomen tot wasdom te laten komen.

- De huidige hiervoor gereserveerde ruimte tussen het beoogde nieuwe bouwvlak en de oostelijke erfgrans (perceel Lindelaan) bedraagt slechts circa 3,5 meter en biedt hier volstrekt onvoldoende ruimte voor. Om voldoende ruimte te bieden voor vervangende bomen die tot wasdom te laten komen.

- Het is opvallend dat op de illustraties door de initiatiefnemer kennelijk zelf ook veel waarde wordt gehecht aan het groene decor aan de oostzijde. Zie illustratie pagina 12 (onder paragraaf 2.2. Toekomstige situatie) van het bestemmingsplan. Deze illustratie toont duidelijk de volgroeide houtwal aan de oostzijde waar wij ook veel waarde aan hechten. Met het voornemen tot kap verdwijnt dit volledig en daarmee is deze illustratie dus ook misleidend en tegenstrijdig met de ruimtelijke opzet van het voorgenomen bestemmingsplan.

- Op de illustraties van pagina 7 en 8 (afbeelding 1 t/m 3) is goed te zien dat er sprake is van een verbindende groenstructuur (houtwal) aan de oostzijde van het perceel die zelfs het Natura 2000 gebied met groenelementen in het dorp verbindt. Reclamanten vinden het van belang om deze groene verbinding op deze positie te koesteren en te handhaven in het belang van flora en fauna.

Terzijde; Wist u dat een volwassen en volgroeide boom een veelvoud aan CO2 reductie te weeg brengt ten opzichte van jonge aanplant? En wist u dat 1 grote volgroeide boom de koelcapaciteit van 10 airco units levert?

### 2. Bezwaar verplaatsen bouwvlak en bouwen buiten het huidige bouwvlak:

Zoals gezegd houdt dit bezwaar verband met voorgenoemde punten, omdat de beoogde aanpassing van het bouwvlak direct leidt tot de beoogde kap van de drie beuken (causaal verband) maar ook eventuele noodzakelijke herplant op deze positie onmogelijk maakt, omdat het bouwvlak te dicht naar de oostelijke erfgrans wordt geprojecteerd.

Het huidige bouwvlak (en zelfs de mogelijkheid om tot 50% buiten dit vlak te bouwen zonder

uitgebreide procedure) biedt voldoende ruimte om de beoogde bouwplannen met goede bezonning (voor PV panelen) te realiseren. Ook dit is goed afleesbaar op de illustraties van pagina 7 en 8 en dit kunnen reclamanten eventueel met een bezonningsdiagram nader inhoudelijk onderbouwen.

Als je de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet goed leest, dan zie je dat met het huidige bouwvlak destijds beoogd is om het 'woonerf aan de Ketsheuvel aan de noordzijde af te sluiten en te begrenzen met een langsgevel als kop waarbij bewust is gekozen om niet in de rooilijn van belendende percelen te bouwen. Dit heldere en voor deze locatie kenmerkende stedenbouwkundige principe gaat met het voorliggende bestemmingsplan volledig verloren.

Voorts is het kenmerkend voor het bestaande bestemmingsplan en de stedenbouwkundige opzet dat de bouwvlakken allemaal centraal op de percelen zijn geprojecteerd met ruime afstand tot de erfgrenzen (zie afbeelding 4, pagina 8). Dat is ook logisch want het versterkt de open ruimte tussen de percelen met een lommerrijke opzet en groene verbindingen (zie afbeelding 1 t/m 3, pagina 7 en 8) die met deze stedenbouwkundige opzet destijds zijn beoogd en ook tot uitdrukking zijn gekomen. Ook dit kenmerkende principe gaat verloren door het verplaatsen van het bouwvlak zoals duidelijk zichtbaar is op afbeelding 5 van pagina 8, waarbij op een zeer a-typische manier het bouwvlak erg dicht op het belendende perceel wordt geprojecteerd (perceel Lindelaan) en er geen ruimte meer is voor een open verbindende groenstructuur zoals die nu aanwezig is.

### 3. Conclusie:

Concluderend kan je stellen dat het plan niet in lijn is met de oorspronkelijke uitgangspunten en de oorspronkelijke kernkwaliteiten van het bestaande stedenbouwkundig plan alsmede het vigerende bestemmingsplan en geen nieuwe (eventueel zwaarder wegende) stedenbouwkundige kwaliteit(en) toevoegt. Daar komt nog eens bij dat het helemaal niet nodig is om het bestemmingplan aan te passen om de beoogde bouwmassa en architectuur zoals die door de initiatiefnemer worden voorgesteld te realiseren. Het beeld zoals geïllustreerd met de impressie van pagina 12 kan prima gerealiseerd worden zonder het bestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals die nu wordt voorgelegd. Simpelweg door het bouwvlak niet buitenproportioneel te verplaatsen richting het oosten (tot zeer de dicht op de erfgrrens) zodat de bestaande bomen gehandhaafd kunnen blijven en ook de bestaande stedenbouwkundige uitgangspunten beter in tact blijven.

Evenzo (indien kap echt de enige optie is) blijft er in dat geval voldoende ruimte over aan de oostzijde voor gelijkwaardige herplant op dezelfde positie, zodat dat ook nieuwe bomen hier tot wasdom kunnen komen) waarmee de groene verbinding (zoals ook op de impressie van het plan zichtbaar) wordt gehandhaafd (of hersteld).

### **reactie:**

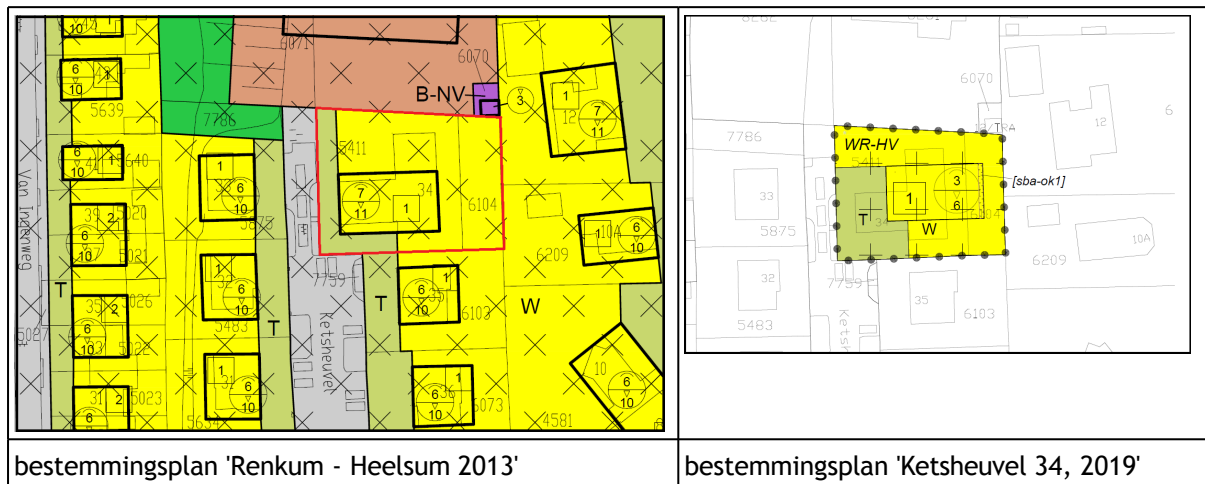
Hierna wordt eerst een algemene reactie gegeven op de verschillen in het nieuwe en vorige bestemmingsplan maar ook ter verduidelijking. Daarna wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

#### A. Locatie bouwmogelijkheden bijgebouwen en aanbouwen in huidig en nieuw bestemmingsplan:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld heeft het terrein Ketsheuvel 34, net als de andere percelen aan de Ketsheuvel en de Lindelaan een woonbestemming. In die woonbestemming mag volgens het nu nog geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' overal gebouwd worden, met of zonder vergunning. Dus schuurtjes, tuinhuisjes en overkappingen (met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter) mogen in die

bestemming ook tot aan de perceelsgrenzen gebouwd worden. Dat ze er nu niet staan wil niet zeggen dat dat ze dat nu niet mogen komen. Dit verandert met het nu voorliggende bestemmingsplan niet. Ook in het nieuwe bestemmingsplan mag ook overal binnen die woonbestemming gebouwd worden. Of daar nou bomen staan of niet, het bestemmingsplan laat het in ieder geval toe. Of de bomen gekapt mogen worden bepaalt de regelgeving van de gemeentelijke Bomenverordening.

Hierna staat beide bestemmingsplannen weergegeven. In de bestemming 'Wonen' (gele kleur) zijn ook buiten het bouwvlak bijgebouwen en aanbouwen toegestaan.



**B. Bouwhoogte huidig en nieuw bestemmingsplan:**

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale toegestane goothoogte en bouwhoogte van de nieuwe woning drastisch teruggebracht. In het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' is in het bouwvlak een goothoogte van maximaal 7 meter hoogte een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' is dat nog maar 'slechts' maximaal 3 meter goothoogte en maximaal 6 meter bouwhoogte. Dus een verschil en dus verlaging van respectievelijk 4 meter (goothoogte) en 5 meter (bouwhoogte).

Daardoor mag straks door het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van de nieuwe woning zelfs 1 meter lager dan wat de maximale goothoogte mag zijn in het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'.

In alle gemeentelijke bestemmingsplannen, maar ook wettelijk geregeld via de regels van het 'vergunningvrij bouwen', mag een bijgebouw een goothoogte hebben van 3 meter (dat is gelijk aan de maximale goothoogte van de nieuwe woning) en mag een bijgebouw een maximale bouwhoogte hebben van maximaal 5 meter. Dat laatste is 'slechts' 1 meter lager dan de nieuwe woning in het voorliggend bestemmingsplan mag zijn, namelijk 6 meter. Dus eigenlijk manifesteert de nieuwe woning zich straks qua bouwhoogte (en deels ook qua bouwmasa) als een bijgebouw. Dus als een bijgebouw die ook alle omwonenden in hun achtertuin mogen bouwen.

Daar komt nog bij dat de woningen aan bijvoorbeeld de Ketsheuvel en de Lindelaan allemaal een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter (mogen) hebben, waarbij Lindelaan 12 een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter mag hebben / heeft.

**C. Levensduur bomen:**

De kap van de bomen staat eigenlijk niet ter discussie in het bestemmingsplan, want het bestemmingsplan biedt geen regels voor de kap van bomen ter plaatse. Maar ter verduidelijking en omdat de suggestie gewekt kan zijn dat er een relatie zou zijn tussen het verplaatsen van het bouwvlak en de kap van de drie bomen wordt er hierna wel op ingegaan / uitleg over gegeven. Wellicht kan dit wat verduidelijken.

Elke boom heeft een bepaalde en (relatief) beperkte levensduur. Daarbij bestaat de levensduur van een boom uit een aantal fases, van de groeifase tot en met de aftakelingsfase (het aftakelingsproces). In die laatste levensfase wordt de boom (langzaam) minder vitaal en gaan takken dood of breken uit, wordt de boom vatbaar voor zwammen en/of gaat het stam van binnenuit langzaam dood. Wanneer dat proces start en wat de duur is van die fase verschilt per boomsoort, per boom en de locatie waar de boom staat. Vaak is die laatste fase op het eerste oog niet (goed) zichtbaar en lijkt de boom nog vitaal. Maar kan het zo gebeuren, bij bijvoorbeeld een storm, dat de boom deels of geheel omvalt / uitbreekt. Want wat binnen in de boom gebeurd is vaak niet goed van buiten te zien. Boomdeskundigen kunnen die fase beter beoordelen en ook het risico daarvan beter inschatten. Uiteraard blijft het een inschatting en blijft het vaak lastig aan te geven hoe lang een boom nog mee kan / kan leven zonder een te groot risico te vormen voor zijn omgeving. Maar duidelijk is dat een oude boom die in zijn laatste levensfase zit op termijn weg zal moeten voor de veiligheid van de mens (en bebouwing).

Bomen in een bos kunnen veelal blijven staan tot ze omvallen en doodgaan. Dat kan helaas niet in een gebouwde omgeving. In een gebouwde omgeving moet een boom meestal al in het aftakelingsproces van de boom (in einde van de levensduur van de boom) gekapt worden om onveilige situaties voor de mens (en bebouwing) te voorkomen. Die situatie is ook hier van toepassing bij de drie beuken aan de Ketsheuvel 34. De bomen ogen van een afstand wellicht en voor een niet deskundige wellicht nog groen en vitaal, maar zijn toch echt in hun laatste levensfase en vertonen slechte plekken. De eigenaren van Ketsheuvel 34 hebben daarvoor een rapport laten opstellen om de kwaliteit van de boom / bomen te beoordelen. Daaruit blijkt dat de kwaliteit slecht is en deze een gevaar vormen. Uiteraard is en blijft het lastig om te beoordelen hoe lang de bomen kunnen blijven staan zonder dat ze (deels) omvallen. Maar duidelijk is dat ze een slechte kwaliteit hebben. Dit is ook zo beoordeeld in de verleende kapvergunning.

De eigenaren geven aan en kunnen aantonen dat de bomen al langer (meerder jaren) in een verslechterende fase verkeren en ook dat boomdeskundigen al langer de bomen in de gaten houden. De bomen staan verscholen achter de bestaande bebouwing van Ketsheuvel 34. De bomen zijn daardoor niet op een normale wijze te bereiken om te kunnen snoeien en kappen. Enkele jaren geleden was al het plan om ze te kappen. Maar door de slechte bereikbaarheid ging dat niet door. Toen waren er namelijk plannen om de fysiotherapiepraktijk te verhuizen. In overleg met de boomverzorger was toen besloten om te wachten met de kap tot de fysiotherapiepraktijk verhuisd zou zijn. Echter die verhuizing heeft langer geduurd dan destijds verwacht. Al jaren geleden is een zeer dikke tak uit de boom gevallen op het dak van de aanbouw (waar toen nog de fysiotherapiepraktijk was gevestigd), met veel schade tot gevolg.

Door het feit dat er een nieuwe en veel lagere woning gebouwd gaat worden en deels op een ander deel van het perceel, deels op / nabij het gedeelte waar de drie te kappen beuken staan, kan de suggestie gewekt worden dat de verplaatsing van de woning de reden is voor de kap van de bomen. Dat lijkt ook de redenatie te zijn van de ingediende zienswijzen. Dat is echter niet zoals het is gegaan.

Het is juist andersom. De bomen zijn al een tijd in slechte staat en stonden al een tijd op de planning om gekapt te worden. Maar door de slechte bereikbaarheid van die bomen (zie hiervoor is

beschreven) konden de bomen niet (goed) gekapt worden. De sloop van de huidige woning biedt echter juist de kans om de bomen nu te kunnen kappen. En die kap biedt vervolgens weer de mogelijkheid de nieuwe woning iets verplaatsen op het perceel. Dit hebben initiatiefnemers / eigenaren van Ketsheuvel 34 (nogmaals) uitgelegd tijdens het overleg met de burens (de indieners van de zienswijzen) op 26 april 2019.

Voor de sloop van de woning is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is niet direct nodig voor het bestemmingsplan, maar wel voor het straks kunnen slopen van de woning.

Voor het kunnen en mogen kappen van de bomen (wat juridisch gezien hier niet in het bestemmingsplan ter discussie staat) is het nodig dat niet gekapt wordt in het broedseizoen, dan wel dient aangetoond te worden dat er geen nesten aanwezig zijn ten tijde van de kap van de bomen. Op dit moment worden de bomen niet gebruikt als nestruimte voor dieren. dat er wellicht dieren gebruik maken van de bomen is geen reden dat deze niet gekapt mogen worden. Er zijn voldoende bomen in de omgeving over, zo ook op het perceel Ketsheuvel 34 (aan de westzijde). De kapvergunning geeft daarnaast ook een herplantverplichting van 3 bomen.

Deze bomen zullen, volgens de eigenaren, niet in de betreffende oostelijke strook aangeplant worden, want dan ontstaat dezelfde onderhoudsproblemen voor de bomen als in de huidige situatie. Daarnaast is daar niet voldoende groeiruimte om alle bomen daar te laten groeien. De eigenaren van Ketsheuvel 34 hebben aan de burens toegezegd die oostelijke groen in te richten, zodat de nieuwe woning minder zichtbaar zal zijn en het terrein toch een groene uitstraling krijgt. Zij zullen met de tuinarchitect een tuinrichtingsplan maken waarmee met dit alles rekening wordt gehouden.

#### D. Verplaatsen bouwvlak:

Naar aanleiding van de zienswijzen, hetgeen hiervoor is beschreven, het overleg wat heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemers / eigenaren van Ketsheuvel 34 en hun burens (de indieners van de zienswijzen) en overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente is er wat aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Na een korte beschrijving van de wensen van de burens (indieners zienswijzen) wordt dit vermeld.

De burens (indieners van de zienswijzen) willen beide graag dat op de locatie van de te kappen bomen groen terugkomt. Zowel voor het beeld als voor eventuele dieren. Indieners van zienswijze 2 willen graag, omdat hun woning ook redelijk ver achter op hun perceel staat (in het westen nabij het perceel van Ketsheuvel 34), een hoge groene aankleding (bv. een haag) / nabij de erfgrans. Dit om de eventuele zichtbaarheid van de, overigens lage, nieuwe woning zo beperkt mogelijk te houden. Opgemerkt moet worden dat groene aankleding van het perceel niet iets is wat in het bestemmingsplan geregeld wordt / kan worden (dit zijn private afspraken). Indieners van zienswijze 2 willen ook graag zoveel mogelijk afstand tussen de nieuwe woning / het nieuwe bouwvlak en hun perceelgrans. Overigens is, zoals reeds hiervoor bij Ad. A. en Ad. B. is beschreven, de nieuwe woning nagenoeg even hoog als een bijgebouw die al op die locatie gebouwd kan worden (zelfs tot in de perceelgrans). Gezocht is of er nog een mogelijkheid is om de nieuwe woning iets te kunnen verplaatsen. Veel naar het westen verplaatsen leidt tot problemen met de aldaar staande en te behouden beuk. Dus die ruimte is er niet. Ook veel naar het zuiden verplaatsen is niet gewenst vanuit de zuidelijke burens en de wensen van de eigenaren zelf. Wel is besloten om het bouwvlak 1 meter naar het westen en 1 meter naar het zuiden te verplaatsen. Daarmee ontstaat iets meer ruimte tussen te percelen met beide burens die een zienswijze hebben ingediend. Hiermee wordt de afstand van het bouwvlak van de nieuwe woning en het perceel van indiener van zienswijze 2 in het westen, circa 4,5 meter.



Daarnaast is nog iets aangepast.

In alle gemeentelijke bestemmingsplan is geregeld dat zwevende dakoverstekken (dus zonder dragend constructies) maximaal 1 meter buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Een bouwvlak geeft de grens aan tot waar hoofdgebouwen, met verticale muren, mogen worden gebouwd. De geplande nieuwe woning (de verticale muur van de woning) wordt echter niet in de oostelijke grens van het bouwvlak gebouwd maar circa 1 meter daaruit (verder naar het westen). Dus samen met het verschuiven van het bouwvlak van 1 meter en betekent dit dat de grens van de muur van de nieuwe woning op circa 5,5 meter van de oostelijke erfgrans komt te liggen.

De geplande nieuwe woning heeft een bijzonder architectonische vorm met een ruim overstekend dak, ook aan de oostzijde. Dit dak steekt aan de aan de oostzijde circa 1 meter uit. Deze dakoverstek zou normaal gesproken niet in het bouwvlak liggen. Maar door de bijzondere architectuur heeft deze dakoverstek aan de zijkanten wel enkele palen / dragende constructies. Daarom valt dit dan niet onder de algemene regels van het bestemmingsplan over zwevende dakoverstekken en is het opgenomen in het bouwvlak.

Om duidelijk te maken dat in deze ene meter alleen een bijzondere dakoverstek komt is besloten over deze ene meter aan de oostzijde van het bouwvlak de aanduiding 'speciale bouwaanduiding - overkapping' opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee wordt duidelijk dat de woning in het totaal nog iets verder van de oostelijke perceelsgrens.

Hierna staan de verbeeldingen van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven.

ontwerpbestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'	vast te stellen bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'

#### Inhoudelijke reactie zienswijze:

##### Ad. 1. 'Bezwaar kap 3 (volgroeide) beuken' & de tekst daarvoor:

Dit onderdeel is het 'bezwaar' tegen de verleende kapvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit kappen). Dit is dus geen onderdeel van de zienswijze. Desondanks vinden wij het wel nodig om hier wat over te verduidelijken.

Ten eerste is het wel of niet mogen kappen van bomen op dit perceel niet geregeld in het oude en nieuwe bestemmingsplan. Dat is geregeld in de gemeentelijke Bomenverordening. Daarmee staat dit onderwerp ook niet ter discussie in het voorliggende bestemmingsplan.

Ten tweede wordt qua inhoudelijke reactie verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven bij 'C. \_

Levensduur bomen: en hetgeen is beschreven bij paragraaf 6.2.1 bij 'Communicatie initiatiefnemers en burens:.

Ad. 2. 'Bezwaar verplaatsen bouwvlak en bouwen buiten het huidige bouwvlak'

Dit onderdeel betreft de inhoudelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven bij:

- A. *Locatie bouwmogelijkheden bijgebouwen en aanbouwen in huidig en nieuw bestemmingsplan:*
- B. *Bouwhoogte huidig en nieuw bestemmingsplan:*
- C. *Levensduur bomen:*
- D. *Verplaatsen bouwvlak:*
- paragraaf 6.2.1 bij 'Communicatie initiatiefnemers en burens:.

Verder kan het volgende worden vermeld. Er is geen sprake van (een te beschermen) stedenbouwkundige opzet van de straat, laat staan dat die leidend zou moeten zijn bij het wel of niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Volgens het huidige bestemmingsplan en de wettelijke regels van vergunningvrij bouwen kan, wanneer er al sprake zou zijn van een stedenbouwkundige opzet ter, al 'aangetast' worden door die bouwregels. Zie hiervoor ook hetgeen is beschreven bij : 'A. Locatie bouwmogelijkheden bijgebouwen en aanbouwen in huidig en nieuw bestemmingsplan:'.  
Locatie bouwmogelijkheden bijgebouwen en aanbouwen in huidig en nieuw bestemmingsplan:'.  
Verder is er, zoals eerder is vermeld, geen sprake van een 'vastgelegde' groenstructuur of groene corridor aan de oostzijde van het perceel van Ketsheuvel 34. Op genoemde de afbeeldingen in de toelichting staan alleen luchtfoto's weergegeven van hoe het gebied er nu uitziet. Zoals eerder toegelicht willen de eigenaren van Ketsheuvel 34 zorgen (zie overleg van 26 april) voor een zo'n groen mogelijke aankleding van het oostelijke deel van hun perceel (waarbij het terugplanten van grote bomen echter waarschijnlijk niet zal lukken). Juridisch gezien valt het groen aankleden van het terrein niet in dit bestemmingsplan, maar betreft het goed buerschap. Wij gaan ervan uit, en hebben er vertrouwen in, dat dat in goed overleg ook zal plaatsvinden.

Verder is er, zoals eerder is vermeld, geen sprake van een 'vastgelegde' groenstructuur of groene corridor aan de oostzijde van het perceel van Ketsheuvel 34. Op genoemde de afbeeldingen in de toelichting staan alleen luchtfoto's weergegeven van hoe het gebied er nu uitziet. Zoals eerder toegelicht willen de eigenaren van Ketsheuvel 34 zorgen (zie overleg van 26 april) voor een zo'n groen mogelijke aankleding van het oostelijke deel van hun perceel (waarbij het terugplanten van grote bomen echter waarschijnlijk niet zal lukken). Juridisch gezien valt het groen aankleden van het terrein niet in dit bestemmingsplan, maar betreft het goed buerschap. Wij gaan ervan uit, en hebben er vertrouwen in, dat dat in goed overleg ook zal plaatsvinden.

Als laatste kan nog een keer worden vermeld dat de bouwvlakken in het bestemmingsplan van de omliggende woningen hoge woningen toelaat met twee bouwlagen en een kap. Dat is ook de reden dat die bouwvlakken op een wat ruimere afstand tot perceelsgrenzen staan. Maar zoals eerder vermeld zijn aanbouwen en bijgebouwen met een hoogte van 5 meter ook buiten het bouwvlak toegestaan. Dus ook tegen de erfrens. Het nieuwe bouwvlak voor Ketsheuvel 34 laat echter slechts een lage woning toe van 3 meter goothoogte en maximaal 6 meter bouwhoogte. Daarmee is dat eigenlijk nagenoeg net zo hoog als daar al toegestaan is voor bijgebouwen. Hierdoor verandert er qua toegestane bouwmassa en hoogte op die plek niet zo veel ten opzichte van wat nu al mag.

**conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning wordt op de verbeelding met 1 meter naar het westen en met 1 meter naar het zuiden verplaatst. Dit houdt automatisch ook een kleine correctie met 1 meter in van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouw aan de noordwest-zijde.
- Verder wordt in het bouwvlak over een diepte van 1 meter aan de oostzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' opgenomen. Hierbinnen is een dakoverstek van de nieuwe woning toegestaan met dragende constructies. Dus geen gebouw met wanden.

### 6.2.3 zienswijze 2

#### zienswijze 1

Adres: Lindelaan 12, Renkum

Ontvangst zienswijze: 4 april 2019

Inboeknummer: 94421

#### *Reactie van gemeente voorafgaand aan de zienswijze:*

Reclamanten noemen in hun brief met een reactie op het ontwerpbestemmingsplan consequent de term 'bezwaar'. Dit is juridisch niet de juiste benaming. Het is geen bezwaar maar een 'zienswijze' tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit valt ook af te leiden uit de eerste zin van de brief met de zienswijze. Hierna wordt de zienswijze van reclamanten weergegeven. Hierbij moet bij de term 'bezwaar' niet de juridische term 'bezwaar' (als bedoeld tegen een vergunning) gelezen worden, want tegen een ontwerpbestemmingsplan kan geen 'bezwaar' worden ingediend, slechts een 'zienswijze'.

Anderzijds hebben reclamanten na telefonisch overleg aangegeven deze zienswijze ook te zien als 'bezwaar' tegen de verleende kapvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen') voor het perceel aan de Ketsheuvel 34. Daarmee is voor dat onderdeel de term 'bezwaar' wel terecht. Zoals ook bij zienswijze 1 is weergegeven staat hier het bezwaar tegen de kapvergunning niet ter discussie. Alleen de zienswijze op het bestemmingsplan.

#### **samenvatting zienswijze:**

##### Algemeen:

Graag willen reclamanten hun zienswijze (door hen 'bezwaar' genoemd) kenbaar maken tegen het bestemmingsplan van de nieuw te bouwen woning op de Ketsheuvel 34 te Renkum. De zienswijze bevat de twee onderdelen.

#### 1. Verplaatsen bouwvlakken bouwen buiten het huidige bouwvlak.

##### Huidige situatie.

Reclamanten wonen al ruim 16 jaar op de Lindelaan 12 te Renkum en hun huis (woning uit 1905) staat op een kavel van 2000 vierkante meter, maar helaas door verkoop van de grond rondom de woning in de jaren zestig en zeventig (ruim voor onze tijd), meer op het achterste gedeelte van de kavel. De woning is omgeven met een aantal karakteristieke bomen waarvan er één beschermd is.

De woning staat op 12 meter van de achtererfgrens.

A. Ten eerste: Het nieuw te bouwen huis komt nu op 3,5 meter van de erfgrens van reclamanten terwijl de huidige bouwvlak genoeg mogelijkheden biedt om het huis verder uit de erfgrens te plaatsen en niet buiten het huidige bouwvlak. In het voorstel staat dat het iets verschoven wordt, dit is niet juist. Het is een wezenlijke verschuiving, zeker voor reclamanten. Het huidige gebouw met één verdieping staat nu op 12 meter van de erfgrens en het woonhuis met meerdere verdiepingen staat zeker op 18 meter van de erfgrens.

Er is samen met de bewoner van Ketsheuvel 34 overleg geweest over zijn bouwplannen, echter een oplossing om de woning verder van de erfgrens te plaatsen is tot nu toe niet gelukt. Een nieuw huis op 3,5 meter van het huid van reclamanten zien reclamanten als een echt bezwaar ten opzichte van

de huidige situatie. Dit is niet erg gewenst in een wijk met veel vrijstaande huizen en ruime kavels.

2. Het verdwijnen van een ruime groenstrook tussen de erfgrens en het nieuw te bouwen huis

B. Ten tweede: Het verdwijnen van 4 bomen die een bepalend karakter hebben in de wijk en zeker bij het huis van reclamanten, betreuren reclamanten zeer. Een expert en initiatiefnemers geven aan dat de kap noodzakelijk is, iets wat reclamanten dan ook zullen moeten accepteren. Echter zou er dan juist op deze plek een nieuwe groenstrook moeten komen met aanplant van bomen. De huidige omschrijving is vrijblijvend en zeker niet mogelijk met een groenstrook tussen een nieuw huis en de erfgrens op 3,5 meter.

Conclusie.

De plannen kunnen volgens reclamanten prima gerealiseerd worden met de volgende aanpassing:

- groenstructuur behouden zoals die nu aanwezig is of vervangende beplanting op plaats waar de bomen nu worden gekapt;
- bouwvlak te houden binnen het huidige bouwvlak of op 10 meter van de erfgrens.

**reactie:**

Ad. 1. 'Verplaatsen bouwvlakken bouwen buiten het huidige bouwvlak'

Dit onderdeel betreft de inhoudelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Het is duidelijk dat reclamant graag wat afstand wil tussen de nieuwe bebouwing en hun woning / tuin. Reclamant vreest zicht op het nieuwe, maar weliswaar lagere, gebouw (woning) en wil daarom graag een zo groen mogelijke afscheiding.

Voor de reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven bij de reactie op zienswijze 1 bij:

- A. *Locatie bouwmogelijkheden bijgebouwen en aanbouwen in huidig en nieuw bestemmingsplan:*
- B. *Bouwhoogte huidig en nieuw bestemmingsplan:*
- C. *Levensduur bomen:*
- D. *Verplaatsen bouwvlak:*
- paragraaf 6.2.1 bij *'Communicatie initiatiefnemers en burens:*

Op basis daarvan wordt het bouwvlak met 1 meter verschoven in westelijke richting en 1 meter in zuidelijke richting en wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' opgenomen over een diepte van 1 meter in het oostelijke deel van het bouwvlak.

Als laatste kan hierover nog een keer worden vermeld dat de bouwvlakken in het bestemmingsplan van de omliggende woningen hoge woningen toelaat met twee bouwlagen en een kap. Dat is ook de reden dat die bouwvlakken op een wat ruimere afstand tot perceelsgrenzen staan. Maar zoals eerder vermeld zijn aanbouwen en bijgebouwen met een hoogte van 5 meter ook buiten het bouwvlak toegestaan. Dus ook tegen de erfgrens. Het nieuwe bouwvlak voor Ketsheuvel 34 laat echter slechts een lage woning toe van 3 meter goothoogte en maximaal 6 meter bouwhoogte. Daarmee is dat eigenlijk nagenoeg net zo hoog als daar al toegestaan is voor bijgebouwen. Hierdoor verandert er qua toegestane bouwmassa en hoogte op die plek niet zo veel ten opzichte van wat nu al mag.

#### Ad. 2. 'Bezwaar verplaatsen bouwvlak en bouwen buiten het huidige bouwvlak'

Dit onderdeel is hoofdzakelijk het 'bezwaar' tegen de verleende kapvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit kappen). Dit is dus geen onderdeel van de zienswijze. Desondanks vinden wij het wel nodig om hier wat over te verduidelijken.

Ten eerste is het wel of niet mogen kappen van bomen op dit perceel niet geregeld in het oude en nieuwe bestemmingsplan. Dat is geregeld in de gemeentelijke Bomenverordening. Daarmee staat dit onderwerp ook niet ter discussie in het voorliggende bestemmingsplan.

Ten tweede wordt qua inhoudelijke reactie verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven bij de reactie op zienswijze 1 bij: 'C. Levensduur bomen:' en hetgeen is beschreven bij paragraaf 6.2.1 bij 'Communicatie initiatiefnemers en burenen:'.

Voor zover de zienswijze in dit onderdeel op de afstand van het bouwvlak ten opzichte van het perceel van reclamant wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven bij Ad. 1. 'Verplaatsen bouwvlakken bouwen buiten het huidige bouwvlak'.

#### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning wordt op de verbeelding met 1 meter naar het westen en met 1 meter naar het zuiden verplaatst. Dit houdt automatisch ook een kleine correctie met 1 meter in van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouw aan de noordwest-zijde.
- Verder wordt in het bouwvlak over een diepte van 1 meter aan de oostzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' opgenomen. Hierbinnen is een dakoverstek van de nieuwe woning toegestaan met dragende constructies. Dus geen gebouw met wanden.

### **6.3 *Ambtshalve wijzigingen***

Ambtshalve zijn een paar kleine tekstuele wijzigingen (actualisaties) doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat om bijvoorbeeld de nieuwste versie en regeling van de provinciale verordening met betrekking tot het onderdeel 'Water'.

### **6.4 *Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen***

Naar aanleiding van beide zienswijzen is het volgende aangepast:

- Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning wordt op de verbeelding met 1 meter naar het westen en met 1 meter naar het zuiden verplaatst. Dit houdt automatisch ook een kleine correctie met 1 meter in van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' buiten het bouw aan de noordwest-zijde.
- Verder wordt in het bouwvlak over een diepte van 1 meter aan de oostzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' opgenomen. Hierbinnen is een dakoverstek van de nieuwe woning toegestaan met dragende constructies. Dus geen gebouw met wanden.



# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0200rh-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.bp0200rh-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 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.



### 1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### 1.6 *aanbouw:*

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

### 1.7 *aanduiding:*

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

### 1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.9 *aanverwantschap:*

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

### 1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw bij een woning op 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<sup>o</sup> 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 m<sup>2</sup> dient te bedragen).

### **1.17 bedrijf (bedrijven):**

een inrichting(en) / instelling(en) gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huis-verbonden beroepen en een garagebedrijf worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel. Detailhandel is bij een bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### **1.18 begane grond:**

de eerste bouwlaag (niet zijnde een kelder, souterrain/onderbouw of bij aflopend hoogteverschil in het terrein ter plaatse de daaronder gelegen volledige bouwlaag), dat wil zeggen de bouwlaag ter plaatse van de hoofdtoegang).

### 1.19 *bestaand bouwwerk:*

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

### 1.20 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.21 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.22 *bijgebouw:*

een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.23 *bloedverwantschap:*

bloedverwantschap geeft aan wanneer mensen familie van elkaar zijn. Mensen zijn bloedverwanten als de één een afstammeling is van de ander en zij samen minstens één gemeenschappelijke stamouder hebben. De mate van bloedverwantschap wordt uitgedrukt in graden. Bepalend daarvoor is het aantal geboorten dat nodig is voor het ontstaan van bloedverwantschap tussen twee mensen. 1<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de ouder(s) en de kinderen. 2<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de grootouders, de kleinkind(eren) en de broer(s) en zus(sen).

### 1.24 *bouwen:*

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

### 1.25 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

### 1.26 *bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, waarbinnen de vloerhoogte maximaal 1.20 meter varieert, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain/onderbouw, zolder of vliering.

### 1.27 *bouwperceel:*

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

### **1.28 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.29 bouwvlak:**

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

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

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### **1.31 bouwwerk:**

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

### **1.32 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

### **1.33 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.

### **1.34 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.

### **1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt begrepen een winkel.

### **1.36 erf- of terreinafscheiding:**

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.

### 1.37 erkend archeoloog:

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

### 1.38 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.

### 1.39 gebouw:

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

### 1.40 gebruiken:

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

### 1.41 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.

### 1.42 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.

### 1.43 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.

### 1.44 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.

**1.45 kap:**

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

**1.46 keermuur:**

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

**1.47 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).

**1.48 lessenaarsdak:**

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

**1.49 maatvoeringsvlak:**

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

**1.50 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.

**1.51 nadere eis:**

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

**1.52 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.

**1.53 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, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.54 *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.

### 1.55 *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.

### 1.56 *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.

### 1.57 *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.

### 1.58 *peil:*

a. in voorkomende gevallen:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
  - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
  - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
  - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
  - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
5. indien in of op het water wordt gebouwd:
  - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

### 1.59 *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.

### 1.60 *prostitutie:*

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

### **1.61 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.

### **1.62 sekswinkel:**

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

### **1.63 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.

### **1.64 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.

### **1.65 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.

### **1.66 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.

### **1.67 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.68 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.

### **1.69 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.



### **1.70 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.

### **1.71 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.

### **1.72 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.

### **1.73 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg behoeft;

### **1.74 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

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

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

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

- a. uitsluitend voor (en dus aangebouwd aan) de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) toegestaan;
- b. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor en aan de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag (opgeteld) maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd). Aan- en uitbouwen en overkappingen die voorbij de (voor)gevel (in het verlengde van de (voor)gevel) of om een hoek van de (voor)gevel(s) worden gebouwd zijn dus niet toegestaan;
- 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 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
  - 1. dat de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;

2. *de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
3. *dat 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 b en toestaan dat:*
  1. *een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;*
  2. *de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en d 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 3.2.2 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;*
- d. *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. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. gebouwen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. paden, zoals opritten en achterpaden;
- g. groenvoorzieningen en bos;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. 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 aangebouwde bouwwerken, zoals balkons, trappen enz., toegestaan; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' uitsluitend een overkapping / dakoverstek met (dragende) constructie / palen is 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. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde 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 <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1/3 <sup>e</sup> deel van A, waarbij minimaal 20 m <sup>2</sup> mag worden bebouwd
> 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
> 300 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
> 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
>1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een lessenaarsdak indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;
- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.

#### 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 a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 1' gebouwen zijn toegestaan binnen de daar toegestane maximale goothoogte en bouwhoogte;*
- b. *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;*
- c. *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;*
- d. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder f 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;*
- e. *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 m<sup>2</sup>, mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- f. *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;*
- g. *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;*
- h. *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 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;
- f. 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 m<sup>2</sup>;
  4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
  5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
  6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').
- g. 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<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

## Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 5.1 bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 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.

#### 5.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 5.3 afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

#### 5.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, 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.*

### 5.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

### 5.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

### 5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken 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 5.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 5.3 noodzakelijk is;*
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*

- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- d. *die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. *die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

#### 5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) 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 aanbrenge van een beschermende bodemlaag;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*

#### 5.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 5.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
  - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
  - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 5.2 en lid 5.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook*

*Regels*

*in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.*

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 ondergronds bouwen**

#### **7.1.1 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).

#### **7.1.2 afwijkingen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### **7.1.3 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.

### **7.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **7.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.



#### *7.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

- a. hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, en;
- b. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet(ten).

### 8.2 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.

### 8.3 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 9 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 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
  1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;*
  2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
  3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, 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 10 Overgangsrecht

#### 10.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 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.*

##### 10.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1.1 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.

#### 10.2 overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 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.

##### 10.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

##### 10.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

##### 10.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 10.2.1 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 11 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ketsheuvel 34, 2019'.

Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

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



Gemeente Renkum

