

Bestemmingsplan Lawijckerhof 6 e.o, 2021

IDN: NL.IMRO.0274.bp0203wh-va02



Gemeente Renkum

Lawijckerhof 6 e.o, 2021

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	16
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Rijksbeleid	22
3.3 Provinciaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bodem	29
4.3 Lucht	30
4.4 Geluid	30
4.5 Bedrijven en milieuzonering	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Water	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.9 Natuurwaarden	39
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Economische uitvoerbaarheid	42
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Planregels	45
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	48
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
6.2 Zienswijzen	48
<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	69

Artikel 5	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	74
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	78
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 7	Algemene bouwregels	79
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	82
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	84
Artikel 10	Overgangsrecht	84
Artikel 11	Slotregel	85

Bijlagen bij de toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Quick scan Flora en Fauna</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Soortgericht onderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Besluit verlenen vergunning</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Beeldkwaliteitplan</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Brief 28-10-2020 aan omwonenden</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Wolfheze bevinden zich de Open Hof Kerk (Burchtkerk) en het zalencentrum De Burcht/Dorps huis Wolfheze. De kerk en het dorps huis, waarin ook een kinderdagverblijf was ondergebracht, hebben hun deuren op 1 januari 2018 gesloten en staan sinds die tijd leeg. De nieuwe eigenaar, Schipper Bosch Projecten B.V. uit Amersfoort, wil op de locatie nieuwe woningen ontwikkelen. De kerk blijft behouden. In de kerk worden 4 woningen ontwikkeld. Het dorps huis zal worden gesloopt. Voor dit gebouw komen 2 twee-onder-een-kapwoningen in de plaats. In totaal worden 8 woningen gerealiseerd. Zie voor een beschrijving van het initiatief hoofdstuk 2.

1.2 Ligging plangebied

De locatie, kadastraal bekend als gemeente Renkum, sectie A onder de nummers 395, 396, 624 en 625 ligt in de kern Wolfheze van de gemeente Renkum. De locatie ligt aan de Lawijckerhof en wordt aan westzijde begrenst door Macharislaan en aan de oostzijde door de Johan Stratuslaan. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de tuinen van de woningen die met de voorzijde aan de Burchtlaan liggen. Kerk en dorps huis vormen samen een markante plek, die nog extra wordt geaccentueerd door het groen voor de kerk. De kerk heeft weliswaar geen monumentale status, maar is door de ligging en de architectuur wel waardevol. Het dorps huis heeft architectonisch geen waarde, maar de combinatie van kerk en dorps huis maakten van de locatie, voor de sluiting van beide voorzieningen, een centrum van het sociaal leven in Wolfheze.



Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Schipper Bosch)



Afbeelding 2: Luchtfoto uit 1944. De planlocatie is al lang een markante plek in Wolfheze (bron: RAF, Gelders Archief)



Afbeelding 3: Luchtfoto planlocatie 2018 (bron: GeoObliet, Slagboom en Peeters)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Het voorliggende plan herzielt een deel van het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' (vastgesteld 25 oktober 2017).



Afbeelding 4: Verbeelding van het geldende bestemmingsplan "Wolfheze 2017". Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'

In het bestemmingsplan 'Wolfheze' hebben de kerk en het dorps huis de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'religie' en 'gemengd'. Over een groot deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Om de gebouwen is een bouwvlak gelegd. De kerk mag maximaal 12 meter hoog worden met een maximum goothoogte van 6 meter. Voor het dorps huis geldt een maximumhoogte van 10 meter bij een maximum goothoogte van 6 meter.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het bouwen van woningen niet mogelijk. Voor het bouwen van de beoogde woningen zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie voor het grootste deel de bestemming 'Wonen' met aan de straatzijde de bestemming 'Tuin'. In deze opzet sluit het nieuwe bestemmingsplan aan op de wijze waarop de omgeving nu al bestemd is. Voor de regels wordt de opzet van het bestaande plan overgenomen. Het nieuwe plan en het vigerende plan sluiten op die manier naadloos op elkaar aan.

Het plan biedt ruimte aan de bouw van 4 woningen in de kerk en 4 woningen in de vorm van 2 twee-onder-een-kapwoningen op de plek van het voormalige Dorps huis. In totaal worden 8 woningen gerealiseerd.



Afbeelding 5: Verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan "Lawijckerhof 6. e.o., 2021".

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 oorspronkelijke plannen voor dit gebied dateren uit de jaren '20/'30 van de vorige eeuw. De kerk krijgt in die plannen een prominente plek. Het gebouw achter de kerk is in de toenmalige plannen nog benoemd als school. De plannen, inclusief de kerk, zijn voor de Tweede Wereldoorlog gedeeltelijk uitgevoerd. De crisis van de jaren '30 en de oorlog brachten de plannen tot stilstand. In de jaren '50 werden de plannen weer opgepakt in de lijn van de oorspronkelijke plannen. In feite is het gebied sinds die tijd niet heel veel gewijzigd. Her en der zijn panden vernieuwd, maar het gros van de woningen verkeerd nog in de oorspronkelijke staat. In de architectuur is door de breuk in de ontwikkeling een tweedeling ontstaan met jaren '30 architectuur in het noordelijk deel en wederopbouwarchitectuur in het zuidelijk deel. Het geheel heeft de karakteristieken van een geordende, vriendelijke wijk waarbij het accent ligt op zorgvuldig ontworpen vrijstaande woningen binnen een heldere stedenbouwkundige opzet met de kerk als markant centrum.



Afbeelding 6: Het oorspronkelijke plan (eind jaren '20 vorig eeuw) voor de opzet van de buurt met de kerk als centrum.



Afbeelding 7: Wolfheze voor de Tweede Wereldoorlog. Het stedenbouwkundig plan is nog niet afgerond.



Afbeelding 8: Het 'Plan van uitbreiding in onderdelen voor het dorp Wolfheze' uit de jaren '50. Dit plan vormde de basis voor de ontwikkeling van het huidige Wolfheze. Het deel van het dorp ten zuiden van de kerk wordt verder ingevuld.



Afbeelding 9: Een beeld van de planlocatie vanuit het westen (voorjaar 2018). Een centrale plek in een rustige villawijk. Het beeld is sinds de aanleg weinig gewijzigd (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)



Afbeelding 10: Het groen voor de kerk. Het bestaande beeld blijft zo veel mogelijk behouden.



Afbeelding 10: Een voor Wolfheze karakteristiek profiel: de Macharislaan. Het oorspronkelijk profiel en de wederopbouwarchitectuur zijn hier nog intact. In het centrum van de foto is een zijgevel van de kerk nog zichtbaar.



Afbeelding 11: Een vooroorlogse woning aan de Johan Stratuslaan vlakbij de kerk.



Afbeelding 12: Een beeld van de planlocatie, kijkrichting naar het zuiden en noorden (voorjaar 2020) (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Afbeelding 13: Open Hof Kerk, westzijde (opname zomer 2020)



Afbeelding 14: De Burcht, zijde Johan Stratuslaan, locatie voormalige kinderdagopvang De Sterren (opname zomer 2020)

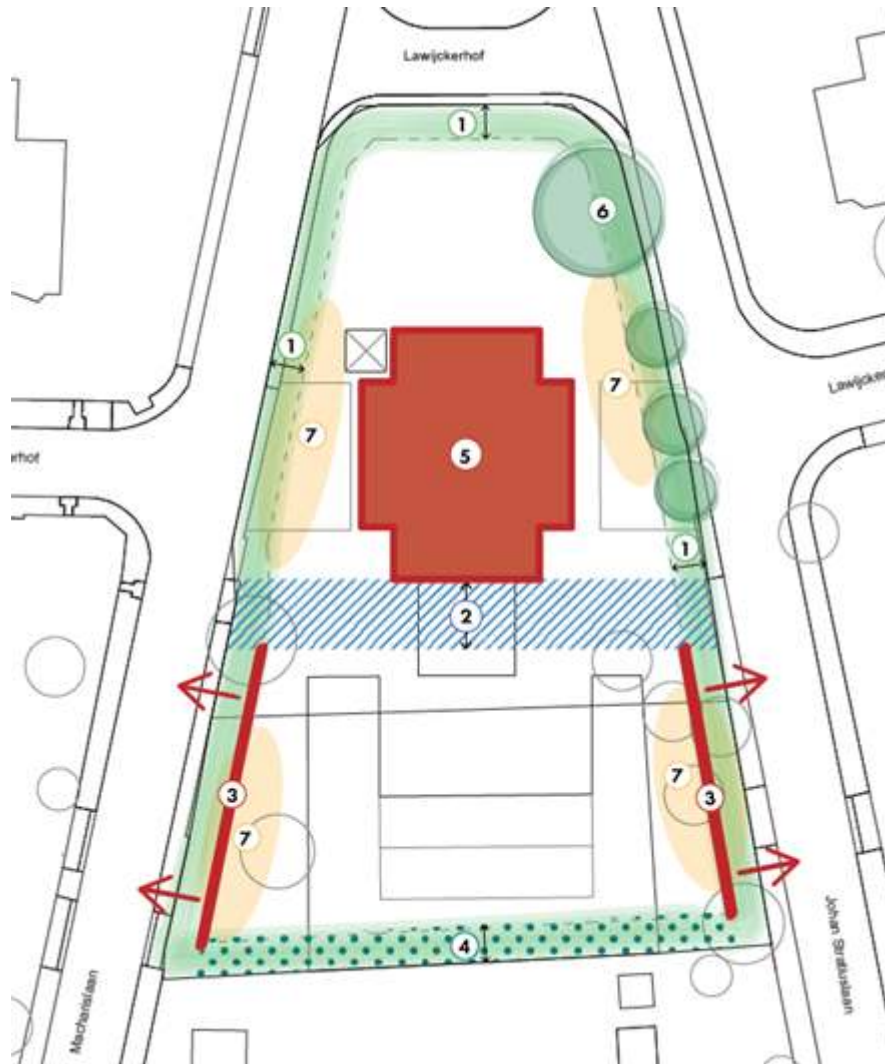


Afbeelding 15: De Burcht en Open Hof Kerk, zijde Macharislaan (opname zomer 2020)

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig kader

De toekomstige architectuur zal zich oriënteren op de omgeving en daar in maat en schaal ook op aansluiten, zodat er een goede aansluiting bestaat op het huidige straatbeeld. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Het bestaande groen, met name de waardevolle bomen, zal worden gespaard.



Afbeelding 16: Stedenbouwkundige randvoorwaarden (illustratie Schipper Bosch): 1)

De voortuin is minimaal 2,5 meter diep. (2) Tussen de kerk en de overige bebouwing word minimaal 5 meter vrij gelaten. (3) Oriëntatie naar de straat. (4) 2,5 meter vrije ruimte tot aan de erfgrans. (5) De kerk blijft behouden en dat geldt ook voor het belangrijkste groen (6). (7) Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. De positie van de bomen op deze afbeelding is indicatief (zie groeninventarisatie)

Beeldkwaliteit

Het plan is op te delen in twee architectonisch eenheden: de Open Hof Kerk en de twee-onder-een-kap-woningen. Beide eenheden vormen een aparte familie waarbinnen de woningen duidelijk een eenheid vormen. De kerk geldt als centraal punt binnen het plangebied. Door het behoud van de zijdelingse oriëntatie, ook na de transformatie, blijft de kerk functioneren als beeldbepalend element voor Wolfheze. De twee-onder-een-kap-woningen oriënteren zich op de

omliggende straten. De kopgevels liggen prominent in het zicht vanuit de omgeving. Dat maakt dat zowel de voor- als de zijgevels beeldbepalend zijn. Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is ter kennisname als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Groeninventarisatie

Door Treevision uit Nijkerk juni 2020 de bomen op de planlocatie geïnventariseerd. In totaal staan er 12 bomen op de locatie. De levensverwachting van 8 van de bomen is goed. Van 3 bomen is de levensverwachting voldoende en van 1 boom is de levensverwachting slecht. Geen enkele boom op de planlocatie staat op de lijst van waardevolle - te behouden - bomen van de gemeente Renkum. Dat neemt niet weg dat wel een aantal bomen markant te noemen zijn en daarmee beeldbepalend voor de locatie. Het betreft (voor de nummering zie illustratie) :

Boom 1 Een Oostenrijkse den (Pinus nigra) aan de Macharislaan.

Boom 4 Een reuzenzilverspar (Abies Grandis) op de 'kop' van de planlocatie voor de kerk.

Bomen 6/7 Twee Oosterrijkse dennen (Pinus nigra) op de plek waar de Johan Stratuslaan overgaat in de Lawijckerhof.

Deze bomen zullen in het plan worden behouden. De overige bomen zijn van minder belang. Deze zullen worden verwijderd



Afbeelding 17: Boominventarisatie uitgevoerd Treevision uit Nijkerk. De belangrijkste bomen - de bomen 1,4,6 en 7 zijn markant en blijven behouden.

Commissie ruimtelijke kwaliteit en communicatie met de omgeving (zie ook 6.2.1.)

Het plan is (informeel) driemaal besproken in de Commissie ruimtelijke kwaliteit (Crk). De eerste

keer op 9 maart 2020, de tweede keer op 25 juni 2020 en een derde keer op 5 oktober 2020. Tijdens het derde overleg is het bouwplan besproken.

De Crk achtte bij de eerste twee besprekingen de gepresenteerde omvorming naar woningen goed mogelijk. De Crk merkte op dat bij de ingrepen het bestaande karakteristieke beeld van de kerk overeind moet blijven en dat nieuwe ingrepen herkenbaar moeten blijven als nieuwe betekenislaag in het totaalbeeld. Bij de twee woningblokken moet rekening worden gehouden met het concept van een hoek naar de openbare omgeving en een hoek naar het privégebied. Bij de verdere uitwerking is een zekere familiale band tussen de kerk en de woningen gewenst. De Crk vroeg aandacht voor een zorgvuldige positionering van de bergingen en een voor het behoud van het karakteristieke groen.

Bij de verdere uitwerking is met deze opmerkingen rekening worden gehouden. Het bouwplan is op 5 oktober 2020 door de Crk positief ontvangen. Op 14 december 2020 is het uitgewerkte bouwplan wederom positief ontvangen door de Crk.

Overleg met de omgeving en met andere instanties (zie ook paragraaf 6.2.1.)

Op 5 maart 2020 zijn de plannen voor het eerst gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden in de vorm van een informatiebijeenkomst.

Het plan is door omwonenden positief ontvangen. De enige zorgen die zijn geuit betroffen met name de overgang van de twee-onder-een-kap-woningen naar de woningen aan de Burchtlaan. Door het hoogteverschil kan gebrek aan privacy in de achtertuinen van de betreffende woningen een rol gaan spelen. In het ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden. Bij de bouw van de twee-onder-een-kap-woningen zal als peil het (vloer-)peil van het huidige dorpshuis worden aangehouden.

Naar aanleiding van de informatieavond zijn van de belanghebbenden de volgende reacties ontvangen. Vijf Dorpen in 't Groen ziet geen bezwaren tegen de ontwikkeling, maar acht het vooral van belang dat er goed met de omwonenden wordt gecommuniceerd en dat eventuele bezwaren serieus worden afgehandeld. De Adviesraad Sociaal Domein onthoudt zich van een reactie. Zij verwijzen naar de het advies van Woon Advies Commissie (WAC).

Dorpsbelang is vooral blij met het behoud van de kerk en hoopt dat de glas-in-lood ramen behouden kunnen worden. Ze vragen zich af wat er gedaan kan worden met het kerkklokje en stellen voor deze op het dorpsplein te plaatsen. Van de Stichting voor Heemkunde is geen reactie ontvangen.

Met de opmerkingen zal bij de verdere planvorming rekening worden gehouden.

De woonadviescommissie (WAC) heeft in april een advies uitgebracht. De meeste opmerkingen betreffen bouwkundige opmerkingen die voor het bestemmingsplan minder relevant zijn. Wel relevant zijn de opmerkingen over de bergingen en de parkeerplaatsen. De WAC vindt de buitenbergingen met een maat van 5 m² te klein en is ook kritisch over de positionering. Daarnaast pleit de WAC voor een realisatie van extra parkeerplaatsen (6). Ze doet daarbij de suggestie deze aan te leggen aan de kopse kant van het terrein. Dit zou dan ten koste moeten gaan van de tuin van de twee woningen aan deze kant.

In reactie hierop is besloten de maximale maat voor de bergingen te vergroten. Extra parkeerplaatsen lijken niet nodig. Met het parkeren op eigen terrein wordt aan de normen voldaan. In de omgeving is daarnaast voldoende parkeerruimte om in een eventuele extra tijdelijke parkeervraag te voorzien (zie ook paragraaf 4.10 Parkeren en verkeer).

Op 26 augustus 2020 is er gesproken met de bewoners van de Burchtlaan 1-7. De bewoners van nummer 9 waren bij dit gesprek niet aanwezig. Zij hadden al eerder aangegeven akkoord te zijn met de plannen. De overige bewoners vragen vooral aandacht voor behoud van hun privacy en voor de vorm van de erfafscheiding tussen hun achtertuin en de tuinen van de nieuw te bouwen

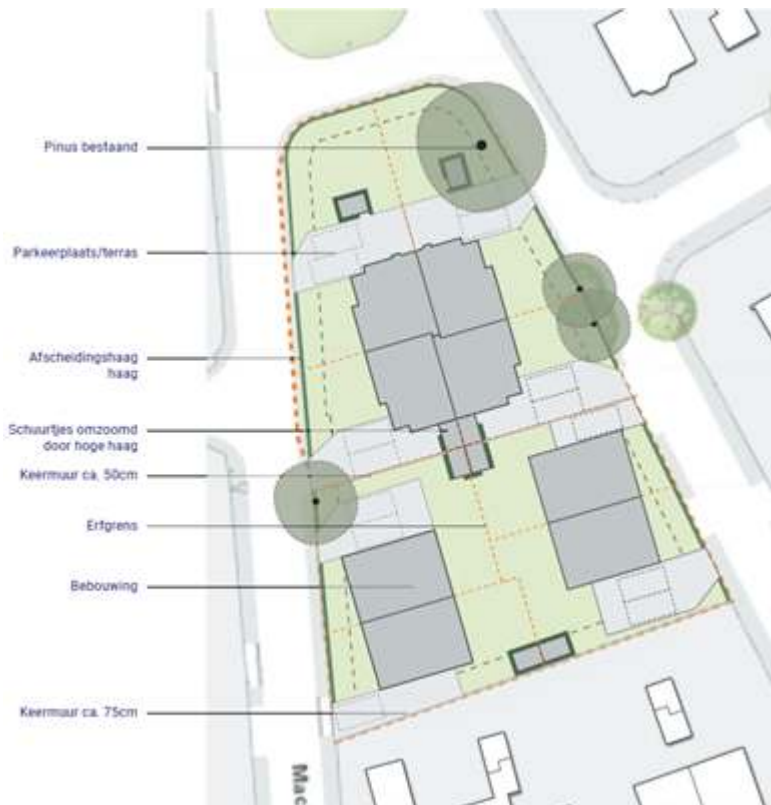
twee-onder-een-kap-woningen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven om bij het ontwerp van de woningen, zonder afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig plan en aan de kwaliteit van de nieuwe woningen, te kijken naar de indeling van de ramen in de kopgevel, de mogelijkheden voor een uniforme, de landschappelijke erfafscheiding, het overbruggen van het hoogteverschil en het vergroten van de afstand tussen de perceelsgrens en de nieuwbouw. Een optie daarbij is het behoud van de bestaande muur, die nu de grens vormt van de tuinen van de bewoners van de Burchtstraat.

Op 3 november 2020 heeft er nog een overleg plaatsgevonden (initiatiefnemer en bewoners Burchtlaan 1-7, waar de gemeente ook bij aanwezig was) waarbij de afspraak is gemaakt om een muur / afscheiding te laten staan dan wel opnieuw aan te brengen. Ook is afgesproken dat in de kopgevel van de meest zuidelijke nieuwe woning (Macharislaan) alleen ramen op de begane grond komen.

Stedenbouwkundig plan/ Schetsontwerp terreininrichting (VIC Developing Landscapes)

Op basis van de diverse inventarisaties, de gekozen randvoorwaarden, het overleg met omwonenden en met de Commissie ruimtelijke kwaliteit is het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Dit is door VIC Developing Landscapes nader uitgewerkt.



Afbeelding 18: Stedenbouwkundig plan/ Schetsontwerp terreininrichting (bron: VIC Developing Lanscapes). De belangrijkste bomen blijven behouden. Parkeren gebeurt primair op eigen terrein. De bergingen worden liggen bij de kerk iets terug, zodat het straatbeeld minder wordt beïnvloed. Het zicht op de kerk blijft behouden. De bergingen worden met hagen ingekleed.

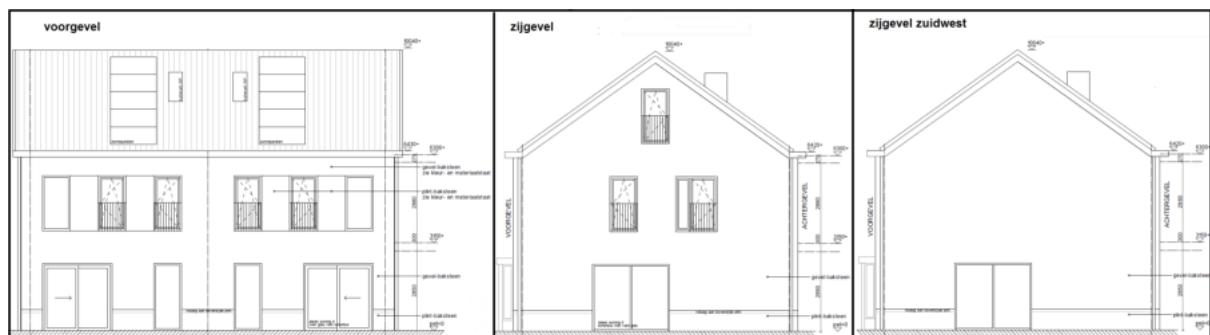
Met het stedenbouwkundig plan wordt gekozen voor een ruime opzet die aansluit op de 'korrel' van de omgeving. De nieuwbouw voegt zich goed in het dorpse karakter. Door de twee-onder-een-kappers niet op dezelfde middenlijn te plaatsen heeft elke woning aan één zijde vrij uitzicht. De ruime percelen maken de realisatie van veel groen rondom de woning mogelijk. Op die manier kan het parkeren ook zo veel mogelijk uit het straatbeeld worden geweerd. De zelfstandige positie van de

kerk blijft behouden. De goede zichtbaarheid van de kerk vanuit de omgeving blijft gewaarborgd.

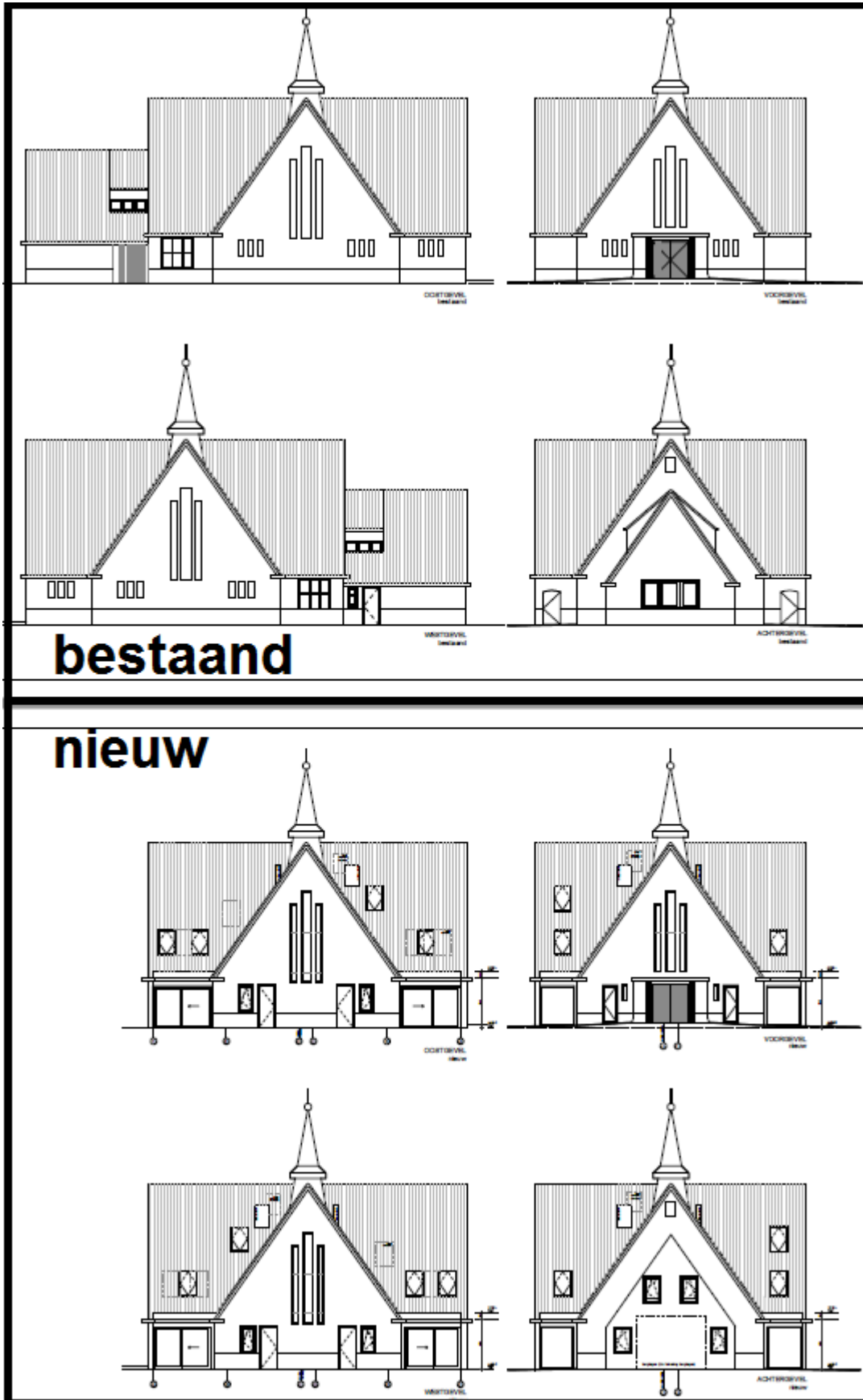
In het terrein is een hoogteverschil waarneembaar. De terrein loopt af richting Burchtstraat. Dit hoogteverschil zal op de overgang van de tuinen van de woningen van de kerk en de twee-onder-een-kapwoningen worden opgevangen door de aanleg van een keermuur van respectievelijk 0,50 en 0,75 meter. Voor de twee-onder-een-kapwoningen zal globaal het (vloer-)peil van de huidige gebouw van het voormalige dorpsshuis worden aangehouden.



Afbeelding 19: Situatietekening bouwplan, bestaande en nieuwe situatie (bron: Schipper Bosch).



Afbeelding 20: Gevels bouwplan woningen (bron: Schipper Bosch).



Afbeelding 21: Gevels bouwplan kerk, bestaande en nieuw (bron: Schipper Bosch).

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 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 1 januari 2022 zal de Omgevingswet waarschijnlijk in werking treden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie. Op 20 juni 2019 is het ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze verandering kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI in deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterk en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De ontwerp - NOVI vormt de basis voor een maatschappelijk debat over de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. Met provincies, gemeenten en waterschappen, maar ook met kennisinstellingen en maatschappelijke partijen. Ook de opvattingen van bewoners worden gehoord en betrokken, inclusief die van de jongeren. De ontwerp - NOVI is van 20 augustus tot en met 30 september 2019, samen met het Mileueffectrapport NOVI (PlanMER) ter inzage gelegd. Verwacht wordt dat de NOVI in het voorjaar van 2020 wordt vastgesteld. Tot die tijd blijft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het vigerend beleid.

3.2.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Indertijd was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig 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 gag en 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.
1. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
2. 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 dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet van nationaal belang en een verdere toetsing aan het nationaal beleid is niet nodig.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing.

Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

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

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

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro:

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

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

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 woningen in de bebouwde kom van Wolfheze (bestaand bebouwd gebied). Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood in de regio in maart 2020 herijkt en vastgelegd in de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen. Er is sprake van transformatie en herstructurering. Voor de bouw wordt een locatie waar nu gebouwen leegstaan benut. Een bestaande kerk wordt, met behoud van de karakteristiek, omgevormd naar 4 woningen. het dorps huis wordt gesloopt en vervangen door 4 woningen.

Daarmee voldoet het bouwplan op grond van de voorwaarden genoemd onder a en b, 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'.

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 in eerste op 17 oktober 2014 in werking getreden. Beide documenten worden regelmatig aangepast, geactualiseerd en geconsolideerd. Op dit moment gelden de volgende versies als actueel provinciaal beleid.

1. Geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland,
2. Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening,
3. Geconsolideerde Omgevingsverordening 2018

Alle drie zijn ze op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie werkt aan nieuwe omgevingsverordening op basis van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Deze zal eind 2020, voorafgaand aan het in werking treden van de Omgevingswet, worden vastgesteld

Met de consolidatie van de verschillende plannen 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.

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.

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

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 (zie paragraaf 3.2.3). 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 het transformeren van de bestaande kerk naar 4 woningen en het realiseren van 4 woningen (twee- twee-onder-een-kap woningen) op de plek van het dorps huis worden de ruimtelijk en landschappelijk kwaliteiten van de plek gewaarborgd en verbeterd. De ontwikkeling voegt ten opzichte van de huidige situatie van leegstand kwaliteit toe aan dit deel van Wolfheze.

Het plan is in paragraaf 3.2.3 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3.2 Woondeal regio Arnhem - Nijmegen 4 maart 2020

Om in te spelen op de snel veranderende woningmarkt is door de regio Arnhem - Nijmegen op 4 maart 2020 een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen opgesteld: de zogenaamde Woondeal regio Arnhem - Nijmegen. In de woondeal zijn een aantal kernafspraken vastgelegd. De betreffen:

1. Woningbouwopgave en de versnelling;
2. Betaalbaarheid;
3. Groen en circulair;
4. Leefbaarheid;
5. Verstelijking en gebiedsontwikkeling;
6. Specifieke doelgroepen en overige thema's.

Geconstateerd wordt dat er voor de periode 2020 - 2030 in de regio behoefte is aan in totaal 35.000 nieuwe woningen. Op dit moment is er capaciteit voor de bouw van 28.000 woningen, waarvan 17.000 tot de harde capaciteit behoren. Een versnelling van de bouw van woningen wordt daarmee noodzakelijk, rekening houdend met de andere kernafspraken.

De ambitie is om het woningtekort in 2030 terug te brengen naar 2%. Tot 2025 is een minimale bouwproductie nodig van 15.000 woningen. De versnelling moet leiden tot een productie van 20.000 woningen. Hiermee kan worden bijgedragen aan een continue bouwstroom en aan het voorkomen van te grote fluctuaties.

Het grootste deel van de woningen zal in de gemeente Arnhem en Nijmegen worden gerealiseerd, maar ook de andere gemeente dienen substantieel bij te dragen. Een belangrijk criterium is daarbij

betaalbaarheid. Minimaal 50 % van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd te worden.

Conclusie

Het toevoegen van 8 woningen aan de harde plancapaciteit draagt bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen. Van de 8 woningen vallen er 4 in het betaalbare segment. Daarmee voldoet het plan aan de norm van de betaalbaarheid. Het project is duurzaam en versterkt door het toevoegen van woningen de leefbaarheid van de kern Wolfheze.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Nota Wonen 2019

In september 2019 is door gemeente Renkum de nieuwe nota Wonen vastgesteld. De Nota Wonen is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De actuele situatie was het vertrekpunt voor de nota. De nota wordt ook benut als gemeentelijke agenda voor de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis voor de gemeente voor het voeren van regie op de woningbouwopgaven.

Als speerpunten voor het beleid zijn geformuleerd:

1. Focus op de bestaande woningvoorraad;
2. Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw;
3. De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
4. Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);
5. Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
6. Duurzaamheid en klimaat.

Een belangrijk punt daarbij is dat de gemeenten Renkum (n.b. de Woondeal is hierin nog niet betrokken) maximaal 900 woningen aan de voorraad wil toevoegen in de periode tot 2027. Op de planningslijst stonden (in april 2019) ongeveer 500 woningen (harde en zachte plannen). De gemeente heeft nog ruimte voor nieuwe woningbouwplannen. De gemeente wil de plancapaciteit vergroten en is op zoek naar nieuwe bouwlocaties. De gemeente ondersteunt initiatieven voor transformatie.

Voor Wolfheze wordt geconstateerd dat er een behoorlijke voorraad aan middeldure en dure koopwoningen is. De nadruk wordt gelegd op het toevoegen van woningen in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen. Er zijn relatief weinig meergezinswoningen (appartementen). Het toevoegen van appartementen is daarom gewenst.

Conclusie

Het toevoegen van 8 woningen in de kern van Wolfheze voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Wonen, met name aan speerpunt 2. Het betreft een nieuwe transformatielocatie waarmee wordt bijgedragen aan het vergroten van de plancapaciteit. Door 4 betaalbare woningen toe te voegen (50 % van het programma) wordt ook voldaan aan de eis van betaalbaarheid.

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. Voor dergelijke initiatieven wordt een zelfstandige afweging gemaakt. Met de transformatie van de locatie wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie versterkt. De ontwikkeling ondersteunt daarmee de in de Ruimtelijke Visie 2025 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.

Door ABO milieuconsult is april 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de volgende bevindingen. Zintuigelijk zijn aan de opgeboorde grond ter plaatse geen bodemvreemde materialen of andere bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging van de grond. De bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) rondom de bestaande kerk is wel licht verontreinigd met zink en PAK. Daarbij wordt de achtergrondwaarde overschreden, maar niet in die mate dat er geen bestemmingswijziging kan plaatsvinden.

In het mengmonster M02 van de bovengrond rondom het voormalig dorps huis zijn verhoogde gehalten aan PCB's en PAK gemeten die ook de achtergrondwaarde overschrijden. Conform de toetsregels van het Besluit bodemkwaliteit voldoet mengmonster M02 als geheel aan de achtergrondwaarde. De gehalten aan PCB's en PAK overschrijden de achtergrondwaarde maar deze overschrijding bedraagt minder dan 2x de achtergrondwaarden en de maximale waarde voor de bestemming 'Wonen' wordt niet overschreven. De bovengrond rond het voormalig dorps huis voldoet daarmee aan de achtergrondwaarde.

De ondergrond (1,0-1,5 m-mv) op de gehele locatie is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. Het is onduidelijk waardoor het verhoogde gehalte aan minerale olie in de ondergrond is veroorzaakt. Uit de fractieverdeling (koolstofketenlengte) blijkt dat het verhoogde gehalte aan minerale olie C10-C40 voornamelijk wordt veroorzaakt door de zwaardere fracties (C21-C40) en dat het hier vermoedelijk deels om humuszuurachtige verbindingen gaat. De overige parameters uit de het NEN 5740 standaard stoffenpakket grond zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde gemeten.

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv en is conform de NEN 5740 (strategie ONV-NL) niet onderzocht.

Conclusie

De aangetroffen lichte verontreinigingen met zink, PAK, PCB's en minerale olie in de grond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Indien in het kader van de nieuwbouw grond moet worden afgevoerd moet rekening gehouden worden met het feit dat geen onderzoek op PFAS is uitgevoerd.

4.3 Lucht

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

Conclusie

De realisatie/vervanging van 8 woningen 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:

7. Woningen,
8. Geluidsgevoelige terreinen,
9. Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz.

In de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen wegen en spoorwegen. 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 van respectievelijk 50 dB(A), 48 dB en 55 dB, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde).

Het plangebied ligt binnen de zones van de rijksweg 50 en de spoorlijn Arnhem-Utrecht. Dit maakt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai noodzakelijk. In het akoestisch onderzoek is ook de N783 (Wolfhezerweg) meegenomen. Deze weg heeft met een maximum snelheid van 30 km/uur weliswaar geen zone, maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch in het onderzoek betrokken. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de afzonderlijke bronnen en het toetsen aan het wettelijk kader. Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Het bevoegd gezag (gemeente Renkum) heeft geen geluidbeleid opgesteld.

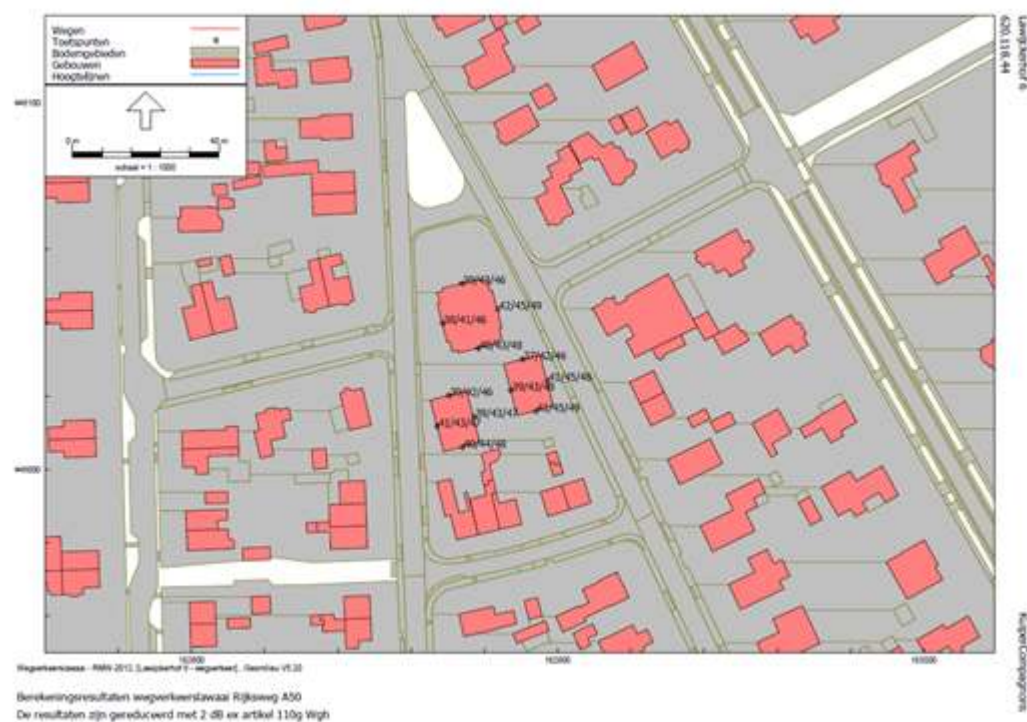
De overige wegen direct rond het plangebied zoals de Johan Stratuslaan, de Macharislaan en de Lawijckerhof hebben een zodanig lage verkeersintensiteit dat van het verkeer op deze wegen geen noemenswaardige hinder is te verwachten en ook niet in het onderzoek zijn betrokken.

De akoestische situatie is in juni 2020 door KuiperCompagnons uit Rotterdam nader onderzocht.



Afbeelding 22: resultaten akoestisch onderzoek railverkeerslawaai.

Voor railverkeerslawaai is de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Deze ligt bij railverkeerslawaai hoger dan bij wegverkeer, omdat het geluid van het spoor als hinderlijker wordt ervaren. De maximale gemeten geluidsbelasting is echter 49 dB. Op basis van deze gegevens is het vragen van een hogere grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting van railverkeersgrenswaarde niet nodig.



Afbeelding 23 resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

De berekende waarde voor de A50 is 51 dB, inclusief een toegestane reductie van 2 dB wordt dit 49

dB. Deze waarde wordt bereikt op de oostgevel van de kerk en op de achtergevel van de twee-onder-kap-woningen aan de Johan Stratuslaan. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer is 48 dB. Op grond van de berekende waarde voor het wegverkeer is het aanvragen van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Conclusie

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook een ontwerpbesluit hogere waarde (Wet geluidhinder) voor een voorkeursgrenswaarde van 49 dB, als gevolg van de geluidsbelasting door het wegverkeer, ter inzage gelegen. Dit besluit is inmiddels vastgesteld.

4.5 Bedrijven en 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 milieufactuur 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. Daarnaast bevindt zich in de directe nabijheid van de kerk het garagebedrijf Van Capelleveen aan de Lawijckerhof.

Het garagebedrijf bevindt zich hier al langere tijd. De milieuruimte wordt beperkt door de woning die direct aansluiten aan en tegenover het garagebedrijf liggen. De afstand tussen deze woningen en het garagebedrijf is kleiner dan de afstand tot de nieuw te bouwen woningen aan de Lawijckerhof 6. Deze woningen vormen dus geen beperking voor de milieuruimte van het garagebedrijf en vormt het bedrijf geen belemmering voor de bouw van de woningen.

Conclusie

Er zijn vanuit aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de bouw van de 8 woningen aan de Lawijckerhof 6.

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 kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De uitsnede van de kaart maakt duidelijk dat er in de omgeving van de planlocatie een buisleiding (gasleiding) ligt. Daarnaast liggen er een intercitylijn en een snelweg in de nabijheid. Op groter afstand bevindt zich een zorginstelling. Daarnaast wordt aangegeven dat de omgeving van de planlocatie een grotere kans heeft op het voorkomen van natuur(bos-)branden. De belangrijkste aspecten zijn de spoorlijn en de buisleiding.

In 2009 is een studie uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie. Daarbij zijn de externe veiligheidsrisico's voor het spoor uitgerekend. Een PR10-6 contour is niet aanwezig. Logischerwijs kunnen er zich dan ook geen kwetsbare objecten binnen de contour bevinden en voldoet de situatie aan de norm. De Gasunie in 2009 heeft het plaatsgebonden risico van de buisleiding berekend. Uit de berekening blijkt dat de PR 10-6 risicocontour op de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico betekent geen belemmering voor de realisatie van de woningen aan de Lawijckerhof 6.



Afbeelding 24: Uitsnede uit de risicokaart

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

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 en milieu. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). Een intrekgebied is een beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizen jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. De enige beperking is (artikel 2.38) is vastgelegd in artikel 2.38 waarin is vermeld dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk maakt. Dit wordt herhaald in artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden): Het is verboden in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie



Afbeelding 25: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied)

Conclusie

De ontwikkeling van het project beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kan zonder nadelige effecten 8 woningen worden ontwikkeld op de planlocatie.

4.7.2 Beleid waterschap

Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. 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.

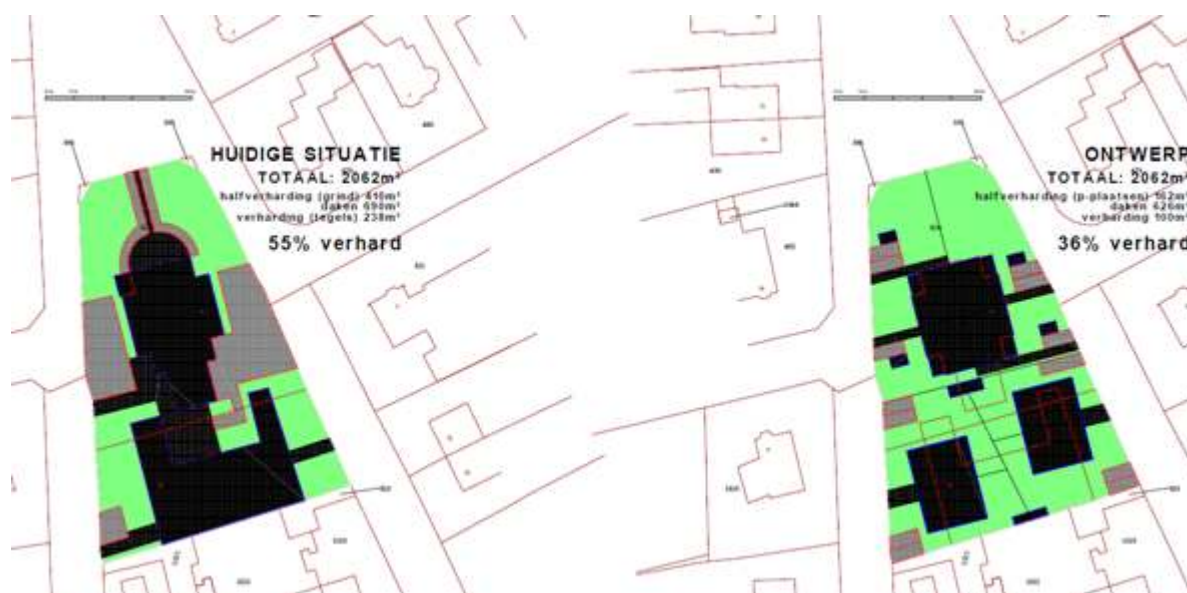
De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen, wegen en gemalen). De keur maakt het 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.

4.7.4 Vergelijk huidige met toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil met het toekomstig plan bijdragen aan een goed waterbeheer. Van belang is dat de hoeveelheid verhard oppervlak in het te realiseren plan zal afnemen. In de huidige situatie beslaat de hoeveelheid verhard oppervlak 55% van het totaal. In de toekomst zal dit 36% van het totaal bedragen. Een goed infiltratie van schoon regenwater op de locatie is eenvoudig, omdat de zandige bodem het water goed doorlaat en het grondwater meer dan 5 meter onder maaiveld. Voor de primaire opvang van de water vanaf daken (HWA) zullen grindkoffers op eigen terrein worden toegepast. De vuilwater zal worden afgevoerd op het gemeentelijk rioelstelsel.



Afbeelding 26: In de toekomstige situatie neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. Het hemelwater zal worden opgevangen in grindkoffers op eigen terrein (n.b. de ontwerptekening wijkt iets af van de afbeelding op pagina 16. Dit heeft geen gevolgen voor de berekening.)

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie zal leiden tot een verbetering van de waterhuishouding door de afname van de hoeveelheid verhard oppervlak.

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 2021 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

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied is middelhoog. Op de verbeelding en de regels is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Het opnemen van de dubbelbestemming is voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan.

Bij een middelhoge verwachting is het, zonder nader onderzoek, mogelijk gebouwen te realiseren als de bouw (binnen de contouren van de dubbelbestemming) beperkt blijft tot een oppervlakte van maximaal 500 m². Voor dit project wordt die norm niet overschreden. Voor de bouw van de twee-onder-een-kap-woningen zal wel meer dan 0,30 meter van de bovenlaag van het maaiveld worden vergraven, maar het betreft hier de ondergrond van het buurthuis. Het is aannemelijk dat deze ondergrond al geroerd is en nader onderzoek niet nodig is.

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. De kerk is weliswaar als gebouw wel waardevol, maar dit is niet vastgelegd in enige vorm van een beleidsdocument. De kerk is geen gemeentelijk monument.

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 middelhoog is. Dit betekent dat onderzoek pas

noodzakelijk is als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 500 m² bedraagt. Dat is hier niet aan de orde. 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. Door bureau Econu is in het voorjaar van 2019 een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Deze conclusies uit de quickscan hebben tot gevolg gehad dat een vervolgonderzoek moest worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek is in juni 2020 afgerond. De voornaamste conclusies uit de quickscan en het vervolgonderzoek zijn.

4.9.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de nabijheid van verschillende Natura 200-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura-2000-gebied is de 'Veluwe' op ongeveer 250 meter afstand van de planlocatie. Voor de te beschermen waarden (habitattypen en soorten) binnen de Natura-2000 gebieden zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor veel Natura 2000-gebieden vormt vermessing en verzuring door stikstofdepositie een bedreiging voor aanwezige habitattypen. Indien negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten is een vergunning in het kader van de Wnb noodzakelijk. Er is geen sprake van een vergunningplicht bij een depositiebijdrage van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar. In april 2020 is door onderzoeksbureau Peutz uit Mook inzichtelijk gemaakt of deze waarde wordt overschreden. Hiervoor is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

In het onderzoek zijn de stikstofemissies vanwege de realisatie van 8 woningen op de locatie bepaald voor zowel de referentiesituatie, de (tijdelijke) aanlegfase als de (permanente) gebruiksfase. Op basis van de bepaalde NO_x-emissies is voor deze situaties de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de rekenresultaten volgt dat voor de (tijdelijke) aanlegfase sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie van maximaal 0,05 mol/ha/jaar ter plaatse van de omliggende gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied de Veluwe. Als gevolg van de (permanente) gebruiksfase is nog sprake van een depositie van 0,02 mol/ha/jaar ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden.

In de referentiesituatie is reeds sprake van een stikstofdepositie van maximaal 0,12 mol/ha/jaar als gevolg van het gebruik van de verwarmingsinstallatie. Er is als gevolg van de realisatie van de woningen derhalve sprake van een afname van de stikstofdepositie, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase. Deze afname is het onlosmakelijk gevolg van de aanleg van de woningen die niet meer op gas zullen worden aangesloten en in de verwarmingsvoorziening dus stikstofloos zullen zijn.

Inzake stikstofdepositie zijn significante effecten als gevolg van de realisatie van de 8 woningen hierdoor met zekerheid uit te sluiten.

Het aanvragen van een ontheffing/vergunning in het kader van de Wnb is echter nog wel noodzakelijk. Deze aanvraag is op 3 april 2020 aan het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Gelderland) aangeboden. Bij de aanvraag is aangegeven dat de initiatiefnemer gebruik wenst te maken van de stikstofruimte uit het stikstofregistratiesysteem in het kader van de spoedaanpak

stikstof bouw en infrastructuur. De ontvangst van de aanvraag is op 3 april 2020 door de provincie bevestigd. Inmiddels is op 1 oktober de vergunning Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming verleend.

4.9.3 Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als huismus, boomarter, eekhoorn, ringslang, gladde slang, hazelworm, zandhagedis, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het door Econu uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde dieren niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen en foerageergebieden van vleermuizen en nestplaatsen van de huismus. Geadviseerd is om naar deze soorten nader soortgericht onderzoek te doen. Dit onderzoek is juni 2020 afgerond. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- huismus

Er zijn in het plangebied geen huismusresten aangetroffen. Er wordt wel door een klein aantal huismussen in het plangebied gefourageerd. Er is geen sprake van een essentieel fourageergebied voor de huismus. In de directe nabijheid zijn een aantal alternatieve foerageergebieden aanwezig. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor de mussen. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er hoeven voor huismussen geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

- gierzwaluw

In het plangebied nestelen geen gierzwaluwen. Er worden geen verboden uit de Wet natuurbescherming overtreden bij de uitvoering van de plannen. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er zijn voor de gierzwaluw ook geen mitigerende maatregelen nodig.

- vleermuizen

Binnen het plangebied zijn vier locaties gevonden waar gewone dwergvleermuizen een zomer- en/of paarverblijf hebben. Er is geen sprake van een essentiële vliegroute en/of een essentieel foerageergebied aangezien er een veelvoud aan gelijkwaardige locaties in de directe nabijheid aanwezig is.

Voor de vernietiging van de vier locaties waar vleermuizen verblijven dient een ontheffing aangevraagd te worden op grond van artikel 3.5 Wnb. Deze ontheffing kan verkregen worden aangezien er geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging) voor de herinrichting van deze locatie is, er sprake is van een geldig wettelijk belang en er bovendien geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van vleermuispopulaties is.

Eind februari 2019 zijn er al in totaal 16 tijdelijk vleermuis kasten (type VKPL 01 Vivara Pro) in de directe nabijheid van het plangebied geplaatst ten behoeve van de mitigatie.

4.9.4 Zorgplicht

Voor activiteiten op het de locatie geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen die weet dat hij schade aan de natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, die handeling niet uitvoert of maatregelen neemt om de schade aan de natuur zoveel als mogelijk te beperken. Bij een ruimtelijke ingreep dienen zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen behouden te blijven. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust verstoord of gedood worden.

4.9.5 Bescherming houtopstanden

Bij de ontwikkeling van Lawijckerhof worden geen houtopstanden geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Ten behoeve van realisatie van de ontwikkeling diende nader onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Er zal een aanvraag voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Voor het aanvragen van de ontheffing is een mitigatieplan noodzakelijk waarin beschreven wordt welke mitigerende maatregelen worden genomen hoe de staat van instandhouding per soort - in dit geval alleen vleermuizen - niet nadelig beïnvloed wordt en hoe er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de aanwezige soorten. Bij het uitvoeren van activiteiten dient bovendien rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Inzake stikstofdepositie zijn significante effecten als gevolg van de realisatie van de 8 woningen met zekerheid uit te sluiten. Het aanvragen van een ontheffing/vergunning in het kader van de Wnb is echter nog wel noodzakelijk. Deze aanvraag is op 3 april 2020 aan het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Gelderland) aangeboden. De vergunning is op 1 oktober 2020 verleend.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. Het project zal ontsloten worden op de direct omliggende wegen.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeernorm berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De gemeente Renkum had in 2019 een woningdichtheid van 324 woningen per km². Hierdoor is de gemeente gecategoriseerd als niet stedelijk. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Wolfheze.

In de huidige situatie heeft de kerk meer dan 100 zitplaatsen. Volgens de kencijfers van de CROW moeten minimaal 10 (0,1 maal 100) en maximaal 20 (0,2 maal 100) parkeerplaatsen en dus gemiddeld 15 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor het dorps huis zijn gemiddeld 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO nodig, maar deze zijn (net als die van het kinderdagverblijf) vanwege verschillende openingstijden (grotendeels) uitwisselbaar met de benodigde parkeerplaatsen voor de naastgelegen kerk. Het dorps huis, inclusief het in pandige kinderdagverblijf, heeft een BVO van ongeveer 375 m². Dat betekent dat ongeveer 15 parkeerplaatsen nodig zijn. De huidige functies (de Open Hof Kerk aan de Lawijckerhof 6, dorps huis/zalencentrum De Burcht aan de Macharislaan 15 en het kinderdagverblijf De Sterren aan de zijde van de Johan Stratuslaan) verdwijnen. In de praktijk is het gebruik van de gebouwen als enige tijd geleden gestaakt. Voor de verkeerberekening maakt dit geen verschil. Op het terrein van de kerk zijn in de huidige (en al vele jaren bestaande) situatie ongeveer acht parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Bij het kinderdagverblijf zijn sinds 2011 twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Bij de Burcht zijn sinds 2011 zeven parkeerplaatsen aanwezig. Daarvoor waren er geen eigen parkeerplaatsen bij beide aanwezig. Het eventuele extra parkeren vindt en vond plaats op / langs de openbare weg (Macharislaan, Lawijckerhof en Johan Stratuslaan). Daar is voldoende langspaarkeerruimte aanwezig.

De 4 twee-onder-een-kapwoningen hebben 8,8 (2,2 maal 4) parkeerplaatsen nodig. De overig 4 woningen in de kerk hebben minimaal 7,6 (1,9 maal 4) parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn er voor de 8 woningen dus afgerond 17 parkeerplaatsen nodig.

Op eigen terrein worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij 6 woningen worden 2 parkeerplaatsen

naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd en bij 2 woningen worden 2 parkeerplaatsen achter elkaar gerealiseerd.

In de 'Parkeernota 2014 - 2020' wordt aangegeven dat een opzet met twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein de 2 parkeerplaatsen gelden als 1,7 parkeerplaats. Twee parkeerplaatsen achter elkaar gelden als voor de parkeernota als 1 parkeerplaats. Op basis van de huidige ontwerp van de terreininrichting kan worden gerekend met in totaal (6 maal 1,7 + 2 maal 1) is 12,2 parkeerplaatsen. Afgerond in totaal 12 parkeerplaatsen. Ten opzichte van het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernota levert dit een tekort op van 5 (17 - 12) parkeerplaatsen, terwijl er 16 worden gerealiseerd.

Gezien de beperkte mogelijkheden op eigen terrein om het parkeren anders te organiseren en de ruime mogelijkheden in de openbare ruimte kan hier echter met deze parkeeroplossing worden volstaan. Een piekbelasting van het parkeren kan immers in de openbare ruimte eenvoudig worden opgevangen. De parkeerplaatsen zullen conform het PVE van de gemeente worden vormgegeven.

Om zeker te zijn dat de aan te leggen parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gebruikt worden en blijven als parkeerplaats is in het voortliggend bestemmingsplan een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' opgenomen. Deze aanduiding is gelegd op de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Dus op alle 16 fysieke parkeerplaatsen. In de regels die daarbij horen is geregeld dat binnen die aanduiding alleen parkeerplaatsen zijn toegestaan en dat dit te allen tijde parkeerplaatsen moeten blijven. Het bouwen van bouwwerken is hier niet toegestaan.

Met deze bestemmingsregeling is er de garantie dat de 16 parkeerplaatsen ook aanwezig blijven. De 'Parkeernota 2014 - 2020' heeft aangegeven dat bijvoorbeeld 2 parkeerplaatsen naast elkaar rekenkundig als 'slechts' 1,7 parkeerplaatsen gelden. Dit mede omdat de ervaring leert dat op termijn soms de toekomstige eigenaren een parkeerplaats opofferen en inrichten als tuin. Dat kan met deze bestemmingsplanregeling niet, waardoor als het ware de parkeerregeling van de Parkeernota wordt 'overruled' dan wel wordt ondersteund in het doel om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te hebben en houden.

Conclusie

Op de locatie worden in totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De tellen volgens de Parkeernota 2014 - 2020 voor 12 parkeerplaatsen, terwijl volgens de norm 17 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het tekort van 5 (17 - 12) parkeerplaatsen kan op deze locatie in de openbare ruimte worden opgevangen. Er is geen relevante toename van het verkeer of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief ten opzichte van de huidige situatie.

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 aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:

- a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
- b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
- c. nadere eisen;
- d. afwijken van de bouwregels;
- e. specifieke gebruiksregels;
- f. afwijken van de gebruiksregels;
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- h. wijzigingsbevoegdheid.

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

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is

- een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.
 4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
 - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.
De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.
Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.
Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
 - b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

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

5.2.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voortuin van de geplande woningen. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. Vanwege de bijzondere situatie is bij de kerk een bouwaanduiding toegevoegd. Deze bouwaanduiding maakt het mogelijk bijgebouwen of bergingen in de (voor-)tuin te plaatsen. Daarnaast is in de bestemming een aanduiding, specifieke vorm van tuin - parkeren', opgenomen om te borgen dat ter plaatse voldoende parkeerplaatsen (twee achter elkaar of twee naast elkaar) zijn en blijven. Binnen die aanduiding zijn geen bouwwerken toegestaan.

Wonen

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

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 de bestemming 'Wonen' zijn onder bepaalde voorwaarden, conform het gemeentelijke beleid, aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) toegestaan. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen (in het zuiden van het plangebied) is, vanwege verschillen in het maaiveld, een aanduiding voor peil opgenomen. Daarmee is een hoogte in meters boven N.A.P. vastgelegd vanwaar de toegestane maximale bouw- en goothoogte worden gemeten.

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 middelhoge 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.

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.

5.2.4 Specifiek bouwaanduiding

Voor een deel van de planlocatie is, in verband met het optredend hoogteverschil op de locatie, een specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak opgenomen. Dat wil zeggen dat daarmee een plaatselijk peil, hoogte boven N.A.P, is vastgelegd. Vanaf dat peil worden de bouwhoogte en goothoogte gemeten. Dit is in artikel 1 Begrippen nader gedefinieerd.

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 ontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom. De provincie heeft aangegeven dat plannen waar geen provinciale belangen aanwezig zijn niet toegezonden hoeven worden. Daarom is dat nu ook niet gedaan. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is kunnen zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o.' heeft vanaf 28 oktober 2020 gedurende zes weken, dus tot en met 8 december 2020 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 28 oktober 2020 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 28 oktober 2020 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 en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 1 juli 2020 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 circa een maand (dus ongeveer halverwege augustus) ter inzage zou worden gelegd.

Ook hebben alle direct aanwonenden en enkele woningen in de nabijheid van het plangebied op 28 oktober 2020 een persoonlijke brief ontvangen met daarin uitleg over de start van de procedure en het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Op de navolgende afbeelding zijn de adressen weergegeven die die brief hebben ontvangen. De brief is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Afbeelding 27: adressen die op 28 oktober 2020 een brief hebben ontvangen.

Communicatie initiatiefnemers en omgeving (zie ook paragraaf 2.2):

Het plan is (informeel) tweemaal besproken in de Commissie ruimtelijke kwaliteit (Crk). De eerste keer op 9 maart 2020 en de tweede keer op 25 juni 2020. De Crk acht de gepresenteerde omvorming naar woningen goed mogelijk. De Crk merkte op dat bij de ingrepen het bestaande karakteristieke beeld van de kerk overeind moet blijven en dat nieuwe ingrepen herkenbaar moeten blijven als nieuwe betekenislaag in het totaalbeeld. Bij de twee woningblokken moet rekening worden gehouden met het concept van een hoek naar de openbare omgeving en een hoek naar het privégebied. Bij de verdere uitwerking is een zekere familiale band tussen de kerk en de woningen gewenst. De Crk vraagt aandacht voor een zorgvuldige positionering van de bergingen en een voor het behoud van het karakteristieke groen.

Bij de verdere uitwerking zal met deze opmerkingen rekening worden gehouden.

Op 5 maart 2020 zijn de plannen gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden in de vorm van een informatiebijeenkomst.

Het plan is door omwonenden positief ontvangen. De enige zorgen die zijn geuit betroffen met name de overgang van de twee-onder-een-kap-woningen naar de woningen aan de Burchtlaan. Door het hoogteverschil kan gebrek aan privacy in de achtertuinten van de betreffende woningen een rol gaan spelen. In het ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden. Bij de bouw van de twee-onder-een-kap-woningen zal als peil het (vloer-)peil van het huidige dorps huis worden aangehouden.

Naar aanleiding van de informatieavond zijn van de belanghebbenden de volgende reacties ontvangen. Vijf Dorpen in 't Groen ziet geen bezwaren tegen de ontwikkeling, maar acht het vooral van belang dat er goed met de omwonenden wordt gecommuniceerd en dat eventuele bezwaren serieus worden afgehandeld. De Adviesraad Sociaal Domein onthoudt zich van een reactie. Zij verwijzen naar de het advies van Woon Advies Commissie (WAC).

Dorpsbelang is vooral blij met het behoud van de kerk en hoopt dat de glas-in-lood ramen behouden kunnen worden. Ze vragen zich af wat er gedaan kan worden met het kerkklokje en stellen voor deze op het dorpsplein te plaatsen. Van de Stichting voor Heemkunde is geen reactie ontvangen.

Met de opmerkingen zal bij de verdere planvorming rekening worden gehouden.

De woonadviescommissie (WAC) heeft in april een advies uitgebracht. De meeste opmerkingen betreffen bouwkundige opmerkingen die voor het bestemmingsplan minder relevant zijn. Wel relevant zijn de opmerkingen over de bergingen en de parkeerplaatsen. De WAC vindt de buitenbergingen met een maat van 5 m² te klein en is ook kritisch over de positionering. Daarnaast pleit de WAC voor een realisatie van extra parkeerplaatsen (6). Ze doet daarbij de suggestie deze aan te leggen aan de kopse kant van het terrein. Dit zou dan ten koste moeten gaan van de tuin van de twee woningen aan deze kant.

In reactie hierop is besloten de maximale maat voor de bergingen te vergroten. Extra parkeerplaatsen lijken niet nodig. Met het parkeren op eigen terrein wordt redelijkerwijs aan de normen voldaan. In de omgeving is daarnaast voldoende parkeerruimte om in een eventuele extra tijdelijke parkeervraag te voorzien (zie ook paragraaf 4.10 Parkeren en verkeer)

Op 26 augustus 2020 is er gesproken met de bewoners van de Burchtlaan 1-7. De bewoners van nummer 9 waren bij dit gesprek niet aanwezig. Zij hadden al eerder aangegeven akkoord te zijn met de plannen. De overige bewoners vragen vooral aandacht voor behoud van hun privacy en voor de vorm van de erfafscheiding tussen hun achtertuin en de tuinen van de nieuw te bouwen twee-onder-een-kap-woningen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven om bij het ontwerp van de woningen, zonder afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig plan en aan de kwaliteit van de nieuwe woningen, te kijken naar de indeling van de ramen in de kopgevel, de mogelijkheden voor een uniforme, de landschappelijke erfafscheiding, het overbruggen van het hoogteverschil en het vergroten van de afstand tussen de perceelsgrens en de nieuwbouw. Een optie daarbij is het behoud van de bestaande muur, die nu de grens vormt van de tuinen van de bewoners van de Burchtstraat. Het uiteindelijk bouwplan zal nog besproken worden met deze bewoners. Op 3 november 2020 heeft er nog een overleg plaatsgevonden (initiatiefnemer en bewoners Burchtlaan 1-7, waar de gemeente ook bij aanwezig was) waarbij de afspraak is gemaakt om een muur / afscheiding te laten staan dan wel opnieuw aan te brengen. Ook is afgesproken dat in de kopgevel van de meest zuidelijke nieuwe woning (Macharislaan) alleen ramen op de begane grond komen.

6.2.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 *Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen*

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend zijn er ook geen wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding daarvan.

6.2.4 *Ambtshalve wijzigingen*

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Lawijckerhof 6 e.o, 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0203wh-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.bp0203wh-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep.

Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties.

Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap het gaat hierbij om de relatie tussen een persoon en de familie van zijn/haar echtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1e graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2e 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 1o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of een opvolger van deze wettelijke regelgeving).

1.12 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.13 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 bed & breakfast:

het door de bewoner(s) van de bijbehorende woning bieden van een veelal kortdurend recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in een deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Bed & breakfast is toegestaan in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, waarbij minimaal 60% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen de woonfunctie dient te behouden (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen).

1.17 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).

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bloedverwantschap:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.30 *bouwwerk:*

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

1.31 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.32 *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.

1.33 *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.

1.34 *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.

1.35 *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.

1.36 *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).

1.37 *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.

1.38 *gebouw:*

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

1.39 *gebruiken:*

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

1.40 *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.

1.41 *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.

1.42 *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.

1.43 *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.

1.44 *kap:*

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

1.45 *keermuur:*

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

1.46 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).

1.47 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.48 maatvoeringsvlak:

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

1.49 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.

1.50 nadere eis:

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

1.51 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 peil:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 31,90 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- b. *in andere gevallen:*
 1. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):*
 - *de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang;*
 2. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:*
 - *de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;*
 3. *voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:*
 - *het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;*
 4. *voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:*
 - *het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);*

1.58 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.

1.59 prostitutie:

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

1.60 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.

1.61 sekswinkel:

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

1.62 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.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft;

1.73 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 daaraan ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor deze daaraan ondergeschikte bouwonderdelen geldt dat deze tot 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of overig bouwwerk niet meegerekend worden. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.6 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

2.8 *aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:*

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

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

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

2.10 ondergrondse diepte:

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

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

bij de toepassing van het hiervoor in artikel 2 bepaalde ten aanzien van het bouwen (binnen bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken) worden 'ondergeschikte bouwdelen' buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding in verticale en/of horizontale en/of andere richting buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1 meter; tenzij het een balkon betreft want dan mag de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedragen.

Onder 'ondergeschikte bouwdelen' worden onder andere de volgende bouwdelen verstaan:

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.

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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen en/of bergingen toegestaan met een maximum van één bijgebouw of berging per woning;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - parkeerterrein' is uitsluitend parkeren toegestaan, waarbij hier te allen tijde geparkeerd moet kunnen en worden en blijven voor minimaal twee parkeerplaatsen per aanduiding/woning voor de woningen;

met de daarbij behorende:

- e. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- f. paden, zoals in- en opritten en achterpaden, en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en bos;
- h. aan- en uitbouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. 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. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor de gevel(s) van het hoofdgebouw mag (opgeteld) maximaal 2/3e deel gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2,5 meter mag bedragen (gerekend vanaf de gevel van de woning waar wordt aangebouwd). Aan- en uitbouwen en overkappingen die voorbij de gevel (in het verlengde van de gevel) of om een hoek van de gevel(s) worden gebouwd zijn dus niet toegestaan;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', zijn tevens bijgebouwen of bergingen toegestaan waarbij de bouwhoogte maximaal 2,80 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 12,5 m² is.
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - parkeerterrein' is het bouwen van aan- of uitbouwen niet toegestaan.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - parkeerterrein' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (en dus ook geen erfafscheidingen) niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. 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 1,50 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;
- 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;
- h. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - peil' geldt als peil de bestaande hoogte (ten opzichte van NAP, in meters) zoals ter plaatse van de aanduiding aangegeven of het niveau van de entree van de op het moment van terinzagelegging bestaande gebouw (dorpshuis de Burgt).

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, met dien verstande dat in afwijking van hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven:

Oppervlakte bouwperceel met de bestemming Wonen, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m ² - 150 m ²	1/3 ^e deel van A, waarbij minimaal 20 m ² mag worden bebouwd
> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte en oppervlakte' maximaal 6 meter mag 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, 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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

4.3 nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

4.4 afwijken van de bouwregels

4.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
 - 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- 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 m²;
 - 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 - 5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 - 6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').
- 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^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 5 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachtte en reeds bekende hoge 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 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afwijkingen

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 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 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken 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 aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

5.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

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

in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.

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

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 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;
- h. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.
- i. de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming Bos en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouw materieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:
 1. de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;
 2. de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;
 3. natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;
- j. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (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 'Lawijckerhof 6 e.o, 2021'.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

