

Bestemmingsplan Hartenseweg 7, 2021

IDN: NL.IMRO.0274.bp0207bg-va02



Gemeente Renkum

Hartenseweg 7, 2021

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Een nieuw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	11
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	12
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Toekomstige situatie	19
2.3 Communicatie (zie ook 6.2.1)	22
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Rijksbeleid	24
3.3 Provinciaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	29
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Bodem	31
4.3 Lucht	32
4.4 Geluid	32
4.5 Milieuzonering	33
4.6 Externe veiligheid	34
4.7 Water	35
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.9 Natuurwaarden	39
4.10 Verkeer en parkeren	47
4.11 Economische uitvoerbaarheid	47
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	48
5.1 Algemeen	48
5.2 Planregels	50
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	53
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
6.2 Zienswijzen	54
6.3 Ambtshalve wijzigingen	85
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	86
<i>Regels</i>	87
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	88
Artikel 1 Begrippen	88
Artikel 2 Wijze van meten	100

<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	102
Artikel 3	Natuur	102
Artikel 4	Tuin - 3	105
Artikel 5	Verkeer - 3	106
Artikel 6	Wonen - 3	107
Artikel 7	Waarde - Archeologie hoge verwachting	110
Artikel 8	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	114
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	118
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	118
Artikel 10	Algemene bouwregels	119
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	121
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	122
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	124
Artikel 13	Overgangsrecht	124
Artikel 14	Slotregel	125

Bijlagen toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Quickscan</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>AERIUS-berekening</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Raadsmemo 22-09-2020</i>

Bijlagen regels

<i>Bijlage 1</i>	<i>Landschappelijke inpassing</i>
------------------	-----------------------------------

Toelichting

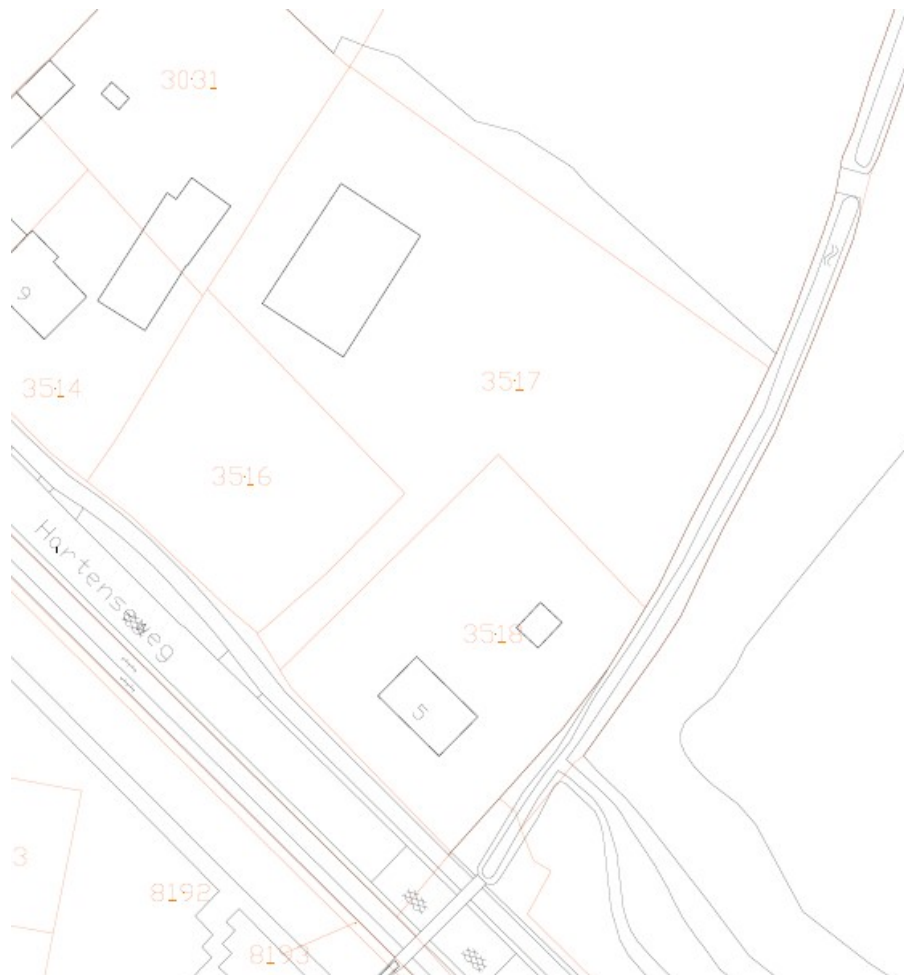
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

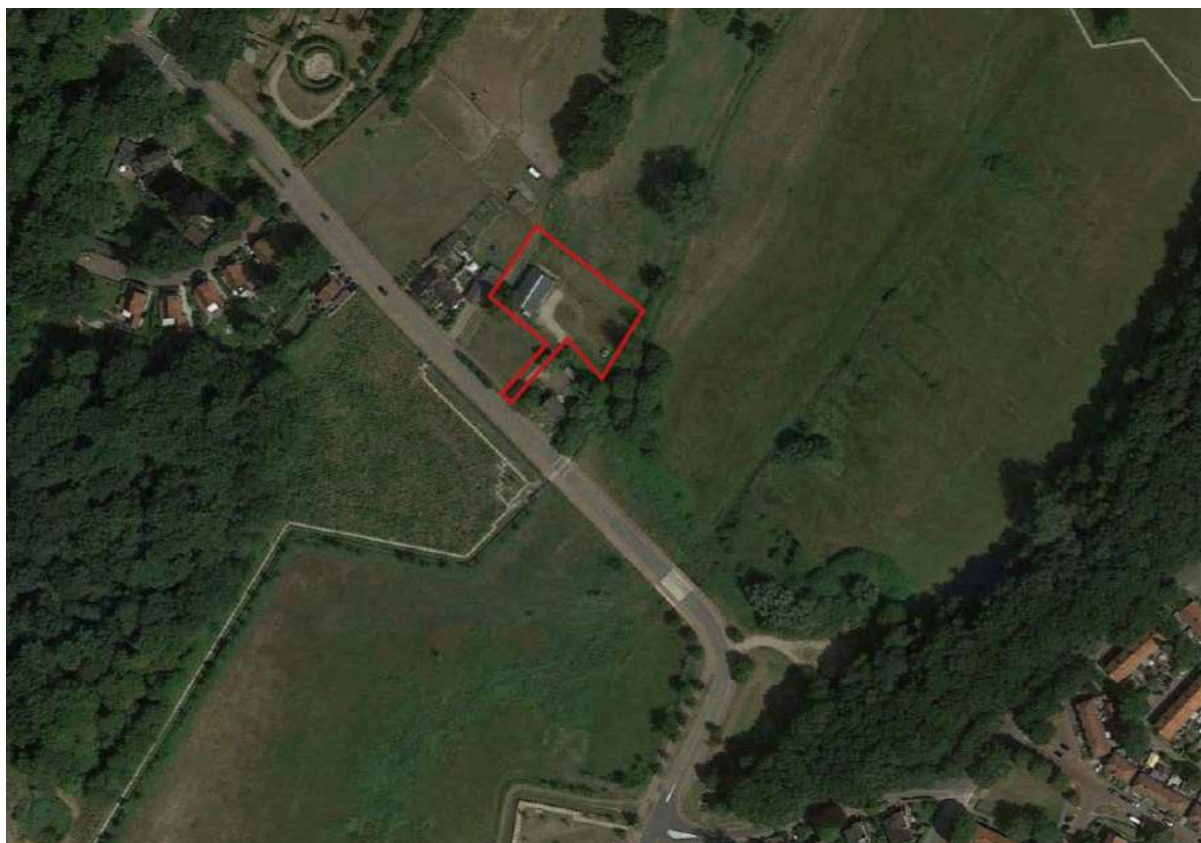
Aan de Hartenseweg tussen de nummers 5 en 9 bevindt zich een paardenstal (van circa 11 meter bij 17 meter) met ruimte voor 2 paarden op een kavel op enige afstand van de weg. De initiatiefnemer heeft het voornemen de paardenstal op de locatie te slopen (of beter gezegd te demonteren) en de schuur te vervangen door een woning. De woning zal op de locatie waar nu de schuur staat worden gebouwd. De woning is kleiner dan de schuur. Rondom de nieuwe woning zal een (natuur-)tuin worden aangelegd. De schuur op het perceel heeft huisnummer 7. De woning kan dit nummer overnemen.

1.2 Ligging plangebied

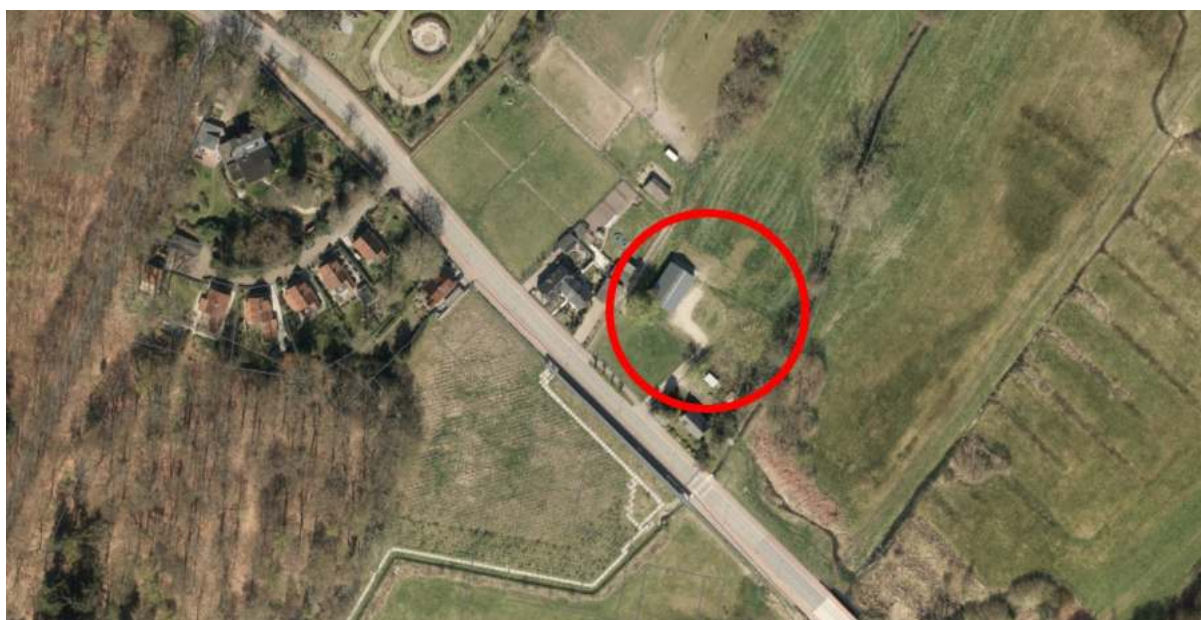
De locatie is kadastraal bekend als gemeente Renkum, sectie A onder nummer 3517. De Hartenseweg vormt een secundaire verbindingsweg tussen Renkum en Wageningen. De locatie ligt tegen het beekdal van de Renkumse Beek tussen twee bestaande woningen. Aan de weg ligt een perceel kadastraal bekend als gemeente Renkum, sectie A onder nummer 3516. Deze kavel is geen onderdeel van de planlocatie.



Afbeelding 1: Het plangebied is het perceel met kadastraal nummer 3517 (bron: gemeente Renkum). Het perceel met nummer 3516 - grenzend aan de Hartenseweg is geen onderdeel van de planlocatie.



Abeelding 2: locatie plangebied



Afbeelding 3: Luchtfoto uit 2019 (bron: gemeente Renkum). Planlocatie rood omcirkeld.



Afbeelding 4: Luchtfoto planlocatie 2019 (bron: GeoObliet, Slagboom en Peeters). De locatie wordt vanaf de Hartenseweg ontsloten via een pad tussen de percelen 3516 en 3518 (zie ook afbeelding 1).

1.3 Een nieuw bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013':

Het voorliggende plan herzielt een deel van het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (vastgesteld 26 juni 2013).



Afbeelding 5: Verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Het plangebied heeft primair de enkelbestemming 'Natuur' (plangebied rood omcirkeld). In de bestemmingplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de schuur is opgericht.

In het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' heeft de locatie de bestemmingen 'Natuur', 'Verkeer' én de dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Een klein puntje van de locatie heeft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting. De grens tussen de twee dubbelbestemmingen ligt onder de bestemming 'Verkeer' in de meest noordelijke punt van de planlocatie. In de bestemming 'Natuur' is agrarisch medegebruik toegestaan. Op de kavel is een bouwvlak aanwezig waar een gebouw gebouwd mag worden met een maximale nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 4 meter. Binnen dat bouwvlak is nu uitsluitend (zie artikel 21.2.1.) een gebouw toegestaan ten behoeve van agrarisch medegebruik en/of het hobbymatig houden van dieren, zoals opslag en dierenstal. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie op de plek van de woning de bestemming 'Wonen-3'. De grens van bestemming 'Verkeer(-3)' blijft ongewijzigd ten opzichte van het huidige plan. Het betreft de toerit naar de planlocatie en, aan de (noord)oostzijde, de bestaande toerit naar het achterterrein van de buurman. Deze gaat en ging gedeeltelijk over het planlocatie. De ruimte rond de woning 'Tuin-3'. Voor het overige blijft de bestemming 'Natuur' gehandhaafd met binnen deze bestemming nog een functieaanduiding 'tuin'. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' blijven ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. De bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin' krijgen de toevoeging -3 om ze

te onderscheiden van de reguliere bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Om de kwaliteit van de ontwikkeling van de locatie te borgen zijn de mogelijkheden van deze bestemmingen behoorlijk ingeperkt ten opzichte van de gemeentelijke standaardbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Normaal gesproken zou de tuin achter en naast een woning de woonbestemming krijgen om bijgebouwen en uitbouwen toe te staan. Dat is hier bewust niet gedaan. Er is gekozen om een tuinbestemming op te leggen op een smalle strook rondom het huis. Daardoor is daar slechts het gebruik als tuin toegestaan en zijn daar geen bijgebouwen en uitbouwen toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dus in het bouwvlak voor de woning dient ook een inpandige berging gerealiseerd te worden.

Voor het oprichten van de woning is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is kleiner dan het huidige bouwvlak van de schuur. Het bouwvlak is even groot als het bestemmingsplan 'Wonen'.

In de nieuwe bestemming 'Natuur' is het agrarisch medegebruik weggehaald. Daarmee, en met het weghalen van de (paarden)stal, is nu het in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heesum 2013' planologisch toegestane agrarisch (mede)gebruik en bebouwing met de mogelijke agrarische milieuhinder / -belasting weggehaald.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplan. De regels zijn daarbij, zoals aangegeven, wel aangepast aan de bijzondere situatie en zijn zo aangepast dat de randvoorwaarden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan zo goed mogelijk worden geborgd. Het plan kent voor de bouw en ontwikkeling van het initiatief meer beperkingen dan aan een regulier plan op een andere locatie zouden worden opgelegd.



Afbeelding 6: Verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan "Hartenseweg 7, 2020".

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

Langs de Hartenseweg waren oorspronkelijk op en naast de planlocatie een aantal woningen gesitueerd in een klein lint. Op de planlocatie stond een kleine boerderij. Deze situatie heeft tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bestaan.



Afbeelding 7: Situatie tussen 1920 en 1950 (kaartbeeld 1925). Langs de Hartenseweg bevindt zich een klein lint van bebouwing. Op de planlocatie staat een kleine boerderij (rode cirkel).

In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw werd het dal van de Renkumse beek ten zuiden van de Hartenseweg ingericht als bedrijventerrein. Naast de oorspronkelijke papierfabrieken kwam hier ook andere bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld de bandenfabriek van de Vredestein.



Afbeelding 8: Situatie in 1980 met alleen nog de papierfabriek. De fabriek van Vredestein volgde later meer naar het zuiden. De boerderij op de planlocatie is verdwenen. Er resteren alleen nog enkele schuren. Een aantal lindes langs de straat herinnert nu nog aan de oorspronkelijke boerderij (zie afbeeldingen 10, 12, 13, 17, 18 en 21).



Afbeelding 9: Situatie in 2011. De bedrijvigheid is gesaneerd. Op de planlocatie staan de schuren nog. Met de herinrichting van het beekdal is begonnen.

Begin deze eeuw is de bedrijvigheid gesaneerd en is begonnen met het herinrichten van het beekdal en het herstellen van de natuurwaarden.



Afbeelding 10: De herinrichting van het beekdal is in een vergevorderd stadium. Op de planlocatie staan de twee oude schuren. De nieuwste schuur daarvan wordt gebruikt als paardenstalling. Het terrein wordt nog agrarisch gebruikt. In de cirkel de vier lindes die nog herinneren aan de boerderij die hier gestaan heeft (zie ook afbeeldingen 12,13, 17, 18 en 21). Aan de zuidzijde van de Hartenseweg is de hoge historische muur van de voormalige bedrijfsgebouwen blijven staan (=fysieke barrière).

In 2015 worden de schuren op de locatie afgebroken en vervangen door de huidige schuur. De schuur is gebouwd als paardenstalling voor hobbymatig gebruik met ruimte voor twee paarden. Het aansluitende terrein wordt nog agrarische gebruikt.



Afbeelding 11: Huidige situatie (kaartbeeld 2019) De herinrichting van het beekdal is afgerond. De twee schuren op de planlocatie zijn vervangen door de huidige schuur. Deze nieuwe schuur wordt gebruikt als paardenstalling.



Afbeelding 12: Luchtfoto huidige situatie (2019).



Afbeelding 13: Recente (voorjaar 2020) foto van de planlocatie met rechts de nieuwe schuur en op de achtergrond de Hartenseweg met de historische muur aan de andere zijde van de weg. In de huidige situatie ligt er meer (puin-)verharding dan op de luchtfoto's zichtbaar is. Het weiland voorbij de erfafscheiding met palen hoort niet bij de bestemmingsplanwijziging.



Afbeelding 14: bestaande schuur (zomer 2020)



Afbeelding 15: bestaande schuur, met bijhorende (puin)verharding (zomer 2020)



Afbeelding 16: bestaande schuur (zomer 2020), kijkrichting naar het zuiden, pad en bebouwing bij Hartenseweg 9.



Afbeelding 17: oprit perceel, kijkend naar muur en lindes aan de Hartenseweg, kijkrichting naar het zuiden. Links de opgang naar de woning en tuin van Hartenseweg 5. Weiland op voorgrond hoort niet bij bestemmingsplan wijziging (zomer 2020)



Afbeelding 18: kijkrichting naar het zuiden, rechts de bestaande schuur en (puin)verharding in het zuiden de historische muur aan de zuidzijde van de Hartenseweg. Links de bestaande oprit en woning perceel Hartenseweg 5 (zomer 2020)



Afbeelding 19: Hartenseweg, kijkrichting naar het westen. Links de historische muur, in de verte woning Hartenseweg 8 en rechts lindes. (zomer 2020)



Afbeelding 20: Bestaande schuur, kijkrichting naar het noorden, rechts oprit Hartenseweg 5 en 7 en links Hartenseweg 9 (zomer 2020)



Afbeelding 21: Hartenseweg, kijkrichting naar het westen, met uitzicht op lindes en Hartenseweg 9, de bestaande schuur (rechts) en richt inrit perceel Hartenseweg 5 en 7. Weiland op voorgrond hoort niet bij bestemmingsplanwijziging.

2.2 Toekomstige situatie

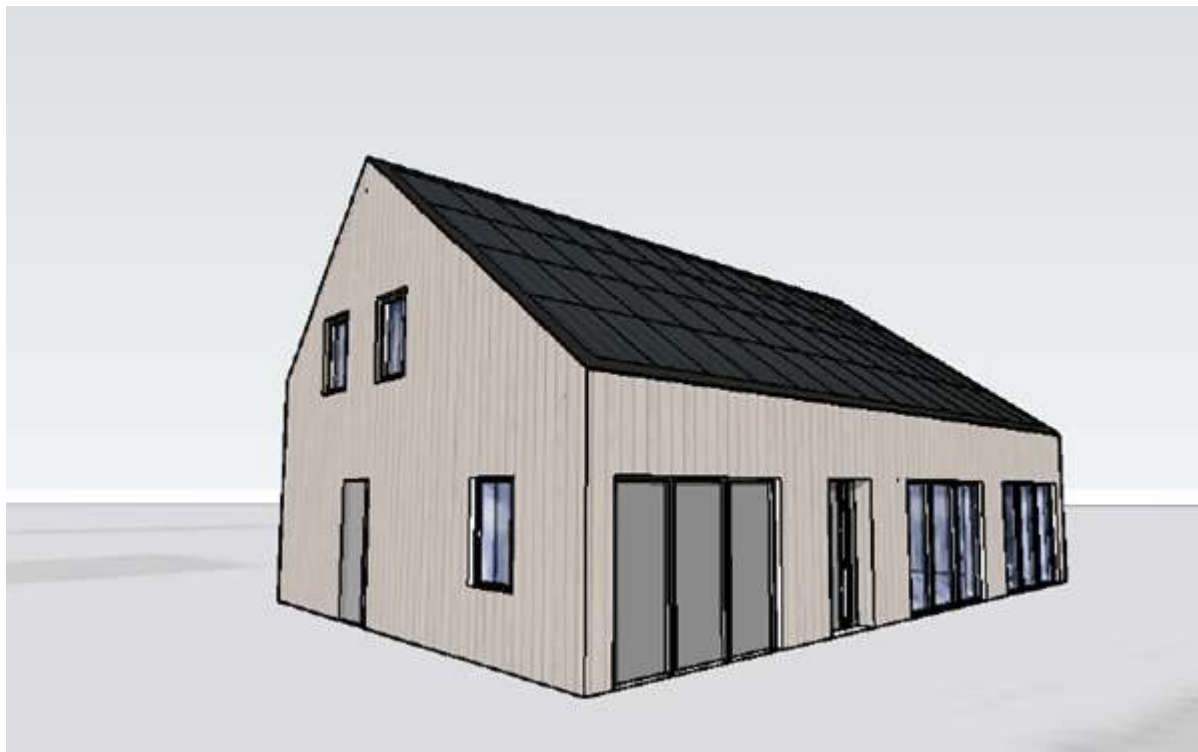
De initiatiefnemer wil op de locatie een eenvoudige, houten 'schuurwoning' ontwikkelen die door de initiatiefnemer - hij is als architect opgeleid - zelf is ontworpen. De woning bestaat uit één laag met een kap. Er komen geen losse bijgebouwen bij de woning. Die zijn ook niet nodig. In de woning is ruimte voor het parkeren van één auto en in de woning is voldoende bergruimte. De woning wordt prefab gebouwd en op locatie in elkaar gezet. Met de architectuur sluit de woning aan op de soberheid die op een dergelijke locatie is gewenst. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van 16 bij 10,6 meter (het bouwvlak daarvoor in het bestemmingsplan Renkum - Heelsum is circa 17 bij 11 meter). De nieuwe woning wordt met een vloeroppervlakte van 14,6 bij 9,CC5 meter aanmerkelijk (18%) kleiner dan de feitelijke schuur. De woning is duurzaam en volledig energieneutraal.



Afbeelding 22: Impressie van de woning (zie ook beeldkwaliteitsplan)



Afbeelding 23: Impressie woning en omgeving (natuur)



Afbeelding 24: Impressie woning

De locatie ligt aan de rand van de Veluwe en, zoals aangegeven, aan het Renkums beekdal. De bestemming is 'Natuur', maar binnen het provinciaal beleid is de locatie onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone (GO). nr. 142 'Renkumse en Heelsumse beken', net als alle (naastgelegen) woningen met tuinen aan de Hartenseweg (5,9,11 en de even nummers 8 tot en met 22), de aansluitende noordelijke en westelijke agrarische percelen, de Hartenseweg zelf en de begraafplaats.

Voor een ontwikkeling binnen het GNN en het GO is de provincie het bevoegd gezag. De ligging binnen de GO staat nieuwe ontwikkelingen wel toe onder strikte voorwaarden. Dit is in de Omgevingsverordening (vastgesteld in december vastgelegd in artikel 2.6.5 (Instructieregels bestemmingsplan Groene ontwikkelingszone/ artikel 2.52 (nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan Groen ontwikkelingszone) lid 2:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:

- A In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt.
- B De versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Door een zorgvuldige en geborgde ontwikkeling van de planlocatie wordt aan deze eisen voldaan. De initiatiefnemer heeft met de diverse betrokken en deskundige partijen, waaronder de provincie contact gezocht. De kennis opgedaan in deze contacten is verwerkt in de plannen die zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 3) waarin ook de landschappelijke inpassing is opgenomen. Bij de regels in dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt met de landschappelijk inpassing. De landschappelijk inpassing is als Bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Uitgangspunt bij de landschappelijke inpassing zijn de ontwikkeldoelen zoals die bij de

met een landelijke uitstraling tegen de gevel van de woning.

Het terrein ten noorden en oosten van de woning zal bestaan uit ruig gras. Het is de ambitie van de initiatiefnemer om de tuin en de omgeving een eenheid te laten zijn met het beekdal. Daarom wordt naar het beekdal toe geen hekwerk geplaatst, maar een greppel gegraven, waardoor het zicht naar het beekdal niet verstoord wordt. De oostzijde van het perceel is lager gelegen en in dit deel van het terrein wordt een extra verlaging aangebracht in de nabijheid van de Oliemolenbeek. De vrijkomende grond wordt gebruikt om aan de zuidoostzijde een verhoging aan te brengen die wordt ingeplant met inheems bosplantsoen, zoals zwarte els, hazelaar, Gelderse roos en meidoorn. Het bosje vormt de achtergrond voor een zitplek in de avondzon. De plek is vanaf de woning bereikbaar via gemaaide graspaden.

De zuidrand wordt in verband met het behoud van het doorzicht vanaf de openbare weg naar het beekdal open gehouden. De toegangsweg en het voorterrein wordt uitgevoerd in halfverharding. De bocht in de toegangsweg wordt gemarkeerd door twee hoogstam fruitbomen. Een struweelhaag van maximaal 1,5 meter hoog schermt de woning en de voorruimte af.

Met de realisatie van deze vorm van terreininrichting wordt beoogd bij te dragen aan de ontwikkeldoelen 1,4,5 en 8. Ten opzichte van de huidige situatie wordt op die manier de natuurwaarde vergroot.

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 3). De ontwikkeling zal, conform het beeldkwaliteitsplan, worden uitgevoerd. Alleen op die manier kan binnen de GO een ontwikkeling worden gerealiseerd. Met het beeldkwaliteitsplan is de kwaliteit geborgd. Ook eventuele wijzigingsplannen zullen hieraan moeten voldoen.

De regels en de verbeelding bij dit bestemmingsplan zijn hier ook op toegesneden. De uitbreidingsmogelijkheden die normaliter standaard zijn bij de bestemming Wonen zijn in de aangepaste regels weggelaten. De bestemming Tuin sluit direct aan op het bouwvlak en ook de bestemming Tuin is aangepast. Daarmee wordt gegarandeerd dat ook bij vervreemding van de locatie de kwaliteit gewaarborgd wordt. Een volgende eigenaar zal ook als hij/zij de huidige woning sloopt en een andere woning bouwt een woning moeten bouwen die aan de maten en aan de kwaliteiten van dit plan voldoen.

Omdat de bestemming Wonen in dit plan is toegesneden op dit specifieke plan heet de bestemming Wonen-3 (zie ook 1.3). Daarmee wordt het onderscheid van de bestemming met andere bestemmingen uitgedrukt. Dat geldt ook voor de bestemmingen Tuin en Verkeer. Ook voor deze bestemming geldt dat er -3 aan is toegevoegd om het onderscheid met de reguliere bestemmingen aan te geven.

2.3 *Communicatie (zie ook 6.2.1)*

Het planinitiatief is eind 2019 aan de gemeente Renkum voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven dat zij een woning op de plaats van de huidige schuur voorstelbaar acht als de nieuwe woning zorgvuldig in het landschap wordt ingepast. Daarna zijn de ideeën verder uitgewerkt en is gestart met het voorleggen van de plannen aan de verschillende betrokkenen.

In maart 2020 zijn de bewoners van de aangrenzende woningen met de nummers 9 en 11 op de hoogte gebracht van het voornemen van de initiatiefnemer. In een persoonlijk gesprek met elk van de omwonenden zijn de plannen aan hen gepresenteerd. In maart 2020 is ook gesproken met een ecooloog van de provincie Gelderland. Door de initiatiefnemer zijn de plannen aan hem voorgelegd. In het gesprek is aan de orde gekomen op welke wijze de ecologische kernkwaliteiten van het beekdal

kunnen worden versterkt. Naar aanleiding van dit gesprek is mevr. A. van Daatselaar gevraagd een plan voor de landschappelijke inpassing te verzorgen (zie Bijlage 1 bij de regels).

Het plan is ook voorgelegd aan de Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen (telefonisch en via de mail) en aan de Stichting Het Renkums Beekdal (eveneens telefonisch en via de mail). Aan de vereniging en aan de stichting is advies gevraagd. Aan Vijf Dorpen in 't Groen is ten behoeve van de aanleg van de poel advies gevraagd over de waterhuishouding. Aan de stichting is advies gevraagd over de wijze waarop de doelsoorten het beste kunnen worden ontwikkeld na aanleg van de terreinontwikkeling. Van de laatste is nog geen inhoudelijk advies ontvangen.

In juni 2020 is contact gezocht met de bewoonster van de Hartenseweg 5. Vanwege haar leeftijd en het heersende corona-virus is dit contact via haar familie verlopen. Aan de familie is de presentatie getoond die ook tijdens de raadsontmoeting is gepresenteerd. De familie heeft ook geparticipeerd in de raadsontmoeting.

Op 30 juni 2020 zijn de plannen via een (digitale) raadsontmoeting gepresenteerd door de initiatiefnemer aan de raadsleden. De initiatiefnemer werd hierbij ondersteund door de opsteller van het beeldkwaliteitsplan.

In algemene zin wordt de integriteit en de zorgvuldigheid waarmee de initiatiefnemer het plan oppakt en heeft uitgewerkt gewaardeerd. Provincie en Stichting Het Renkums Beekdal hebben zich er verder nog niet expliciet over uitgesproken.

De omwonenden staan positief tegenover het plan als zij niet in hun belangen worden geschaad. Eén van de omwonenden heeft daarbij aangegeven de mogelijkheden voor het bouwen van een woning op het perceel aan de straat (geen onderdeel van het plangebied) te willen verkennen en zijn steun aan het plan hiervan afhankelijk te willen maken. Hij zal dit separaat aan de gemeente kenbaar maken. Dit valt daarmee buiten de context van de planprocedure op dit moment.

De Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen staat kritisch tegenover het plan, dat heeft zij met een brief van 21 juli 2020 kenbaar gemaakt. Zij is tegen omvorming van het deel van de natuurbestemming dat een andere bestemming krijgt (wonen en tuin) en voorziet - indien het plan wordt mogelijk gemaakt - in de toekomst (bij een volgende eigenaar) een ontwikkeling waarbij de (beoogde) natuurwaarden en de ruimtelijke kwaliteit teniet worden gedaan. Tot slot geeft de vereniging aan dat de bouw van een woning inbreuk maakt op het idee om het beekdal open te maken en te houden.

Zoals eerder is aangegeven is voor de classificatie als natuur vooral het provinciaal beleid aan de orde. De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO) waarin kleine ontwikkelingen mogelijk zijn. Met de plannen zoals beschreven worden de kernkwaliteiten van natuur en landschap op de locatie versterkt. Zeker als we deze afzetten tegen de huidige kwaliteiten. De risico's voor de toekomst zijn beperkt door voor het plan een pakket aan regels op maat op te stellen. De (bouw-)mogelijkheden zijn ten opzichte van de regels die normaal worden gehanteerd sterk beperkt.

Met de bouw van de woning wordt het bebouwd volume verkleind. De woning is kleiner dan de bestaande schuur. De zichtlijnen op het dal vanaf de Hartenseweg blijven behouden. Tegenover de locatie staat aan de andere kant van de weg de historische muur die hier het zicht op het dal naar het zuiden belemmert en de eventuele migratie van dieren beperkt. Van een verdichting van het beekdal door de bouw van de woning is dan ook geen sprake. De woning wordt daarnaast gebouwd tussen de bestaande woningen met tuinen aan de Hartenseweg 5 en 9, 11, nabij Hartenseweg 9. Tussen het daadwerkelijke beekdal en Hartenseweg 7 ligt nog de woning met tuin aan de Hartenseweg 5. Ook past het nieuwe gebruik beter op de locatie, een nieuwe woning tussen woningen in een lint, waarbij het agrarische gebruik en bebouwing verdwijnt.

In de raadsontmoeting van 30 juni werden de plannen door de raadsleden in principe positief ontvangen.

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 2021 treedt de Omgevingswet in werking. 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:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterk en gezonde steden en regio's;
- 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.
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor 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: Rijkswaardwegen, 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 1 woning in de bebouwde kom van Renkum (bestaand bebouwd gebied). Met het plan wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood in de regio die in maart 2020 is herijkt en vastgelegd is in de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen. Gezien het feit dat er bestaande schuur wordt gesloopt en wordt vervangen door een woning is er sprake van een transformatie van de huidige bebouwing.

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.

- Geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland,
- Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening,
- 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.

Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld (de 7e wijziging). Deze treedt naar verwachting medio april 2021 in werking. De nieuwe Omgevingsverordening is niet heel anders qua inhoud en opzet. Echter voor de locatie Hartensweg 7 verandert er niet heel veel. Het gebied ligt nog steeds in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Daarbij gelden vergelijkbare regels als voorheen, zoals de 'ja, mits benadering'. Dat houdt in dat nieuwe

(kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze de kernkwaliteiten / ontwikkelingsdoelen niet aantasten (samenhang niet verloren gaat) dan wel verbeteren (versterken). Dat is hier het geval; inrichting natuur met ook de bestemming 'Natuur' en weghalen van agrarisch gebruiksmogelijkheden. Zie ook hoofdstuk 4.9.

In artikel 2.52 van deze nieuwe Omgevingsverordening staat het volgende vermeld:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:

- *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;*
- *deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

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 schuur naar een woning, die zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast worden de ruimtelijk en landschappelijk kwaliteiten van de locatie gewaarborgd. De ontwikkeling verbetert de kwaliteit van de locatie ten opzichte van de bestaande situatie.

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. Verstedelijking 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 dient in het betaalbare segment gerealiseerd te worden.

Conclusie

Het toevoegen van 1 woning aan de plancapaciteit draagt, weliswaar beperkt, bij aan de versnellingsopgave die vertaald is in de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen. De woningen valt niet in het betaalbare segment. Het is een particulier initiatief. Het project is duurzaam, groen en circulair. Met de ontwikkeling van de woning wordt de situatie op de locatie verbeterd.

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.

Conclusie

Het toevoegen van 1 woning op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Wonen, met name aan de speerpunten 2, 4 en 6. Het betreft een nieuwe transformatielocatie waarmee kan worden voldaan aan de specifieke woonwens van een particuliere initiatiefnemer. Het type woning maakt de woning levensloopbestendig. De woning is bovendien duurzaam en klimaatneutraal.

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 2015 geformuleerde, op ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerichte, algemene aspecten. De ontwikkeling past binnen het kader van de Ruimtelijke Visie 2025.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

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

4.2 *Bodem*

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

Door ABO Milieuconsult is in april een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport ANL20-5027, zie Bijlage 2). Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen.

Bodemonderzoek

De sterk puinhoudende bovengrond ter plaatse van het toegangspad/halfverharding is licht verontreinigd met koper, PAK (10 VROM) en minerale olie. De bovengrond op het overige deel van de locatie is licht verontreinigd met zink, kwik, lood en PAK (10 VROM). De ondergrond is ook licht verontreinigd met kwik, lood en PAK (10 VROM). De gehalten overschrijden de achtergrondwaarde in geringe mate. De overige parameters uit het NEN 5740 standaard stoffenpakket grond zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde gemeten.

Het grondwater is licht verontreinigd met zink, cadmium en barium. Daarbij wordt de streefwaarde overschreden. De overige parameters uit het NEN 5740 standaard stoffenpakket water zijn niet verhoogd boven de streefwaarde gemeten.

Het is onduidelijk waardoor de verhoogde concentratie aan zink in het grondwater wordt veroorzaakt. De resultaten van de grondanalyses geven geen aanleiding om aan te nemen dat de bron van de zinkverontreiniging in het grondwater zich op de onderzoekslocatie bevindt. Uit de literatuur is bekend dat in het grondwater op zandgronden van nature verhoogde concentraties aan zink kunnen voorkomen. Deze concentraties worden dan beschouwd als verhoogde achtergrondconcentraties. Dit geldt naar verwachting ook voor de onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek naar de verhoogde zinkconcentratie in het grondwater wordt in het kader van de nieuwbouw en de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

De hypothese dat de onderzoekslocatie 'onverdacht' is dient op basis van de analyseresultaten te worden verworpen. De aangetroffen verontreinigingen in grond en grondwater zijn echter dermate gering dat aanpassing van de onderzoeksopzet of het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Asbestonderzoek

Zintuiglijk is in de grove fractie van de puinhoudende grond uit de 4 inspectiegaten en boringen geen asbestverdacht (plaat-)materiaal aangetroffen. In het mengmonster van de fijn fractie uit de 4 inspectiegaten en boringen is een gewogen asbestgehalte bepaald van 1,9 mol/kg ds. Dit gewogen gehalte ligt daarmee ver onder de interventiewaarde (en hergebruikswaarde) van 100 mg/kg ds.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek vormen geen aanleiding voor het aanbevelen van nader bodem- of asbestonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging en voor de nieuwbouw.

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

Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de onderzoeksresultaten geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond of van een bouwstof gelden er andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. In ieder geval moet aan het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.

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

4.4 Geluid

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

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

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

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

Het plangebied ligt niet binnen de zones van een rijksweg of een spoorlijn. Dit maakt het uitvoeren

van een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai niet noodzakelijk. In een akoestisch onderzoek zou ook de Hartensweg zijn meegenomen. Deze weg heeft met een maximum snelheid van 30 km/uur weliswaar geen zone, maar zou in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch in het onderzoek betrokken zijn geworden. Een 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.

Gezien het feit de locatie niet binnen een geluidscontour ligt is het opstellen van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Er is sprake van de bouw van geluidsgevoelige functie. Aangezien deze niet ligt binnen een geluidszone van een (spoor-)weg is nader onderzoek niet nodig.

4.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

De locatie bevindt zich niet binnen de milieuzone van een bedrijf en is zelf ook geen gezonde functie. Nader onderzoek naar de milieuzonering is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

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 geen bijzonderheden te vinden zijn. Op grotere afstand bevinden zich een onderwijsinstelling en een hotel. Daarnaast wordt aangegeven dat de omgeving van de planlocatie een grotere kans heeft op het voorkomen van natuur(bos-)branden. Voor de ontwikkeling van de woning is dit niet relevant.



Afbeelding 26: Uitsnede uit de risicokaart. Er zijn geen relevante risico's voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

4.7 Water

4.7.1 (Inter)nationaal beleid

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.

4.7.2 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 duizend 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 27: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied). Voor het beekdal (blauwe vlakt) geldt kwalificatie waterbeschermingsgebied.

Conclusie

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

4.7.3 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.

4.7.4 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.

Voor de planlocatie geldt dat de hoeveelheid (half-)verharding ten opzichte van de huidige situatie afneemt. Hemelwater zal op de locatie worden opgevangen, geborgen en geïnfiltrerd. Vuil water zal via de gemeentelijke riolering worden afgevoerd.

4.7.5 Conclusie

De planontwikkeling zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af en hemelwater wordt op de locatie opgevangen en geborgen. Het aspect 'water' staat de beoogde bestemmingsplanontwikkeling niet in de weg.

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' en in een puntje de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge 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. Het deel van de planlocatie

met de verwachting hoog wordt door de bouw van de woning in het geheel niet beïnvloed.

4.8.2 *Cultuurhistorie*

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

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.8.3 *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. Een niet relevant deel van de locatie valt binnen kwalificatie hoog. Voor middelhoog betekent dit 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 Adviesbureau Mertens is in het maart 2020 een quickscan Flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 1). Door KuiperCompagnons is een Aerius-berekening uitgevoerd (Bijlage 4).

4.9.2 *Gebiedsbescherming*

Nabij Natura 2000

Het plangebied ligt in de nabijheid van, maar niet in, verschillende Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling van het project laat een tijdelijke, lichte toename van de stikstofuitstoot zien en daarmee tijdelijk een kleine extra stikstofdepositie op de omgeving. De voornaamste bron is het bouwverkeer tijdens de demontage van de huidige schuur en de bouw van de woning. In de huidige situatie biedt de schuur ruimte aan twee paarden. In de nieuwe situatie is er sprake van een emissieloze woning. Uit de Aerius-berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van deze ontwikkeling op de gevoelige gebieden structureel afneemt. Het saldo van de depositie tijdens realisatie en de depositie tijdens gebruik is negatief.



Afbeelding 28: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied De Veluwe (groene arcering in de omgeving).

Nabij GNN

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN (hier Gelders NatuurNetwerk (GNN) genoemd) ligt ten oosten van de Oliemolenbeek en ten zuiden van de Hartenseweg. De geplande ontwikkeling zal een positief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Mede ook omdat het agrarische gebruik van het perceel zal vervallen en een groot deel van het terrein actief als natuur wordt ingericht. De bescherming van het GNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

In GO

De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO), gebied nr. 142 'Renkumse en Heelsumse beken', net als alle (naastgelegen) woningen met tuinen aan de Hartenseweg (5,9,11 en de even nummers 8 tot en met 22), de aansluitende noordelijke en westelijke agrarische percelen, de Hartenseweg zelf en de begraafplaats. De omvorming van een (paarden)schuur en bijbehorend agrarische gebruik naar een iets kleinere woning met de daadwerkelijke inrichting van natuur betreft een kleinschalige ontwikkeling/verandering. Daarbij wordt een groot deel van het terrein nu actief ingericht als natuur, met ruig grasland, ruimtgestroken en een poel (nabij de Oliemolenbeek). Hiermee worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Het agrarisch gebruik zal verdwijnen evenals een groot deel van de puinverharding. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee verbeterd. Zie hiervoor het landschapsinrichtingsplan (o.a. opgenomen in Bijlage 3) en hetgeen is beschreven bij paragraaf 2.2..

Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld (de 7e wijziging). Deze treedt naar verwachting medio april 2021 in werking. De nieuwe Omgevingsverordening is niet heel anders qua inhoud en opzet dan de 6e wijziging. Echter voor de locatie Hartenseweg 7 verandert er niet heel veel. Het gebied ligt nog steeds in de Groene

Ontwikkelingszone (GO). Daarbij gelden vergelijkbare regels als voorheen, zoals de 'ja, mits benadering'. Dat houdt in dat nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze de kernkwaliteiten / ontwikkelingsdoelen niet aantasten (samenhang niet verloren gaat) dan wel verbeteren (versterken). Dat is hier het geval; inrichting natuur met ook de bestemming 'Natuur' en weghalen van agrarisch gebruiksmogelijkheden.

In artikel 2.52 (lid 2) van deze nieuwe (maar ook de daarvoor geldende) Omgevingsverordening staat het volgende vermeld:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:

- *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;*
- *deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

Kernkwaliteiten GO

Zoals gezegd ligt het terrein aan de Hartenseweg 7 ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en ligt het gebied nummer 142 'Renkumse en Heelsumse beken' behorend bij de kernkwaliteiten van de GO.

Voor gebied 142 zijn de volgende kernkwaliteiten opgenomen en beschreven:

- Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met Wolfhezer/Heelsumse Beek en de Renkumse Beek en hun beekdalen, veengebiedjes in het Renkums Beekdal
- onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Parel Heelsumse Beek: waardevol beekdal met beekbegeleidende graslanden en bossen
- Bijzondere natuur van sprengen en beken
- Gave geomorfologie van het stroomdal van de Heelsumse Beek: droogdal achter de stuwwal van Arnhem met meanderende beek in het onderste deel
- Renkumse Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn; bij Renkum inmiddels vrij beekdal (bedrijventerrein gesaneerd)
- Leefgebied das
- Leefgebied steenuil
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Hierbinnen zijn de volgende '*ontwikkelingsdoelen voor GO*' aangegeven:

- a. *ontwikkeling ecologische verbinding Renkumse Poort: singels, poelen, plas-drasbermen en moeraszones, in het bijzonder langs de beken, dekking voor het wild*
- b. *vermindering barrièrewerking A12, A50, N225, N782, N783 en spoorlijn*
- c. *ontwikkeling bronnen en beken*
- d. *ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden*
- e. *ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën*
- f. *ontwikkeling landgoederen en hun cultuurhistorische patronen (watermolen)*
- g. *ontwikkeling overige cultuurhistorische patronen en beheersvormen*
- h. *ontwikkeling van geleidelijke overgangen in het landschap langs de voet van de Veluwe: bosjes, singels, beken en graslanden*

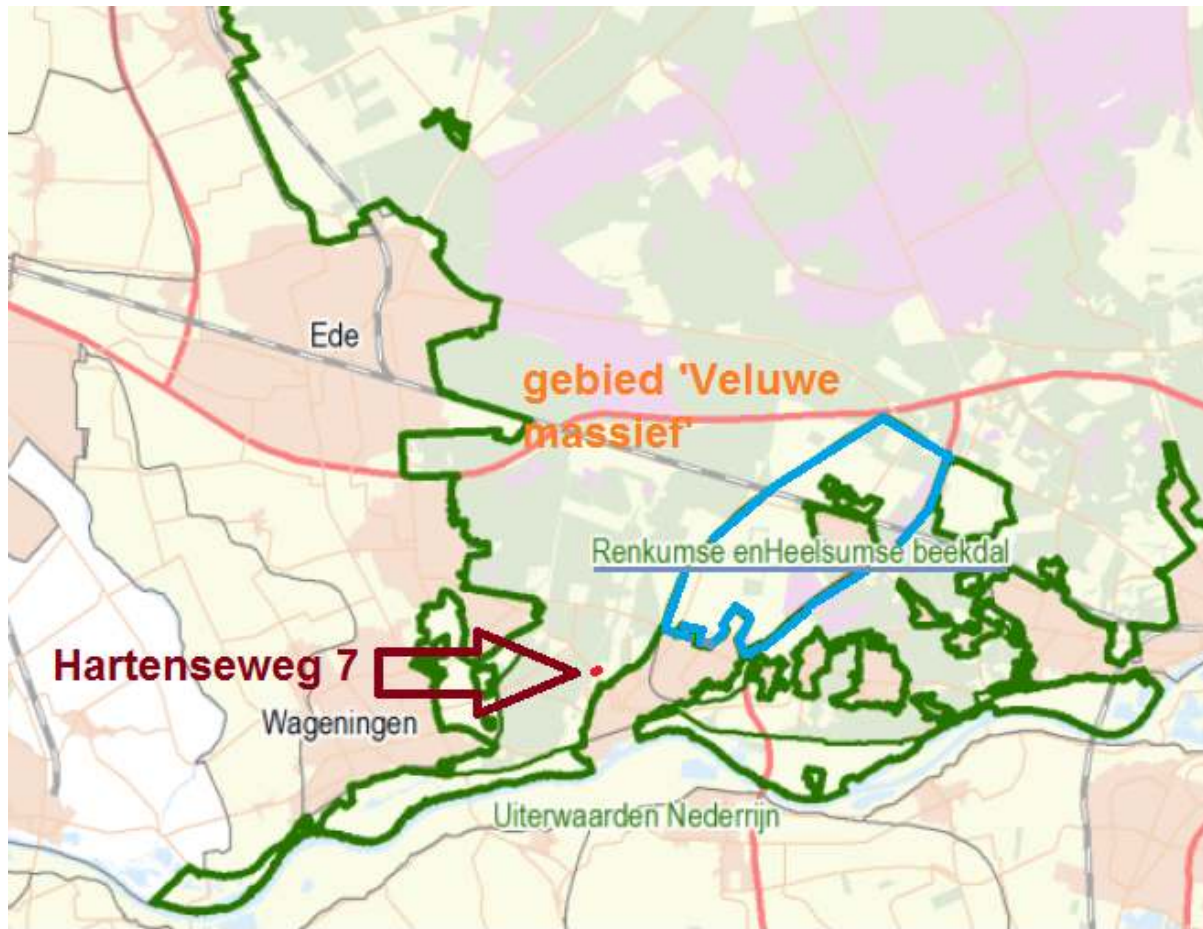
De kernkwaliteiten zijn met name een beschrijving van de situatie. Enkele van de kernkwaliteiten

zijn op de locatie niet aanwezig of niet van toepassing. Voor de overige geldt dat die niet aangetast worden dan wel intact blijven. De ontwikkelingsdoelen b.,c., f., en g. zijn hier niet van toepassing. Het bouwplan en het inrichtingsplan met natuur en conform de 'landschappelijke inrichting', die als bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan bij dit bestemmingsplan is opgenomen is aangegeven en aangetoond dat het plan en de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkelingsdoelen van dit gebied. Zo wordt er een poel (nabij de beek) aangelegd, wordt er grasland aangelegd, worden er struiken en enkele bosschages aangelegd nabij de beek en blijft het grootste gedeelte van het terrein open. Dit alles is met een 'voorwaardelijke verplichting' geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee wordt het aangelegd en in stand gehouden en draagt dit plan bij aan de ontwikkelingsdoelen van het gebied.

Het bestemmingsplan zorgt voor de realisatie van een woning op de locatie van en van ongeveer dezelfde omvang als de bestaande agrarische stal/schuur. Ook zorgt het bestemmingsplan er voor dat het resterende deel de natuurbestemming houdt en krijgt. Maar daarbij vervalt wel het eerst wel toegestane agrarische gebruik van die natuurbestemming. Dus per saldo verdwijnt het agrarische gebruik van de gronden en de stal/schuur.

Kernkwaliteiten Nationaal Landschap De Veluwe

In de kernkwaliteiten wordt aangegeven dat het gebied onderdeel is van het 'Nationaal Landschap Veluwe'. Daarmee wordt indirect verwezen naar de kernkwaliteiten daarvan. Over de 'Kernkwaliteiten Nationaal Landschap' kan het volgende worden opgemerkt / vermeld. Het gebied Hartenseweg 7 ligt in het gebied 'Nationaal landschap De Veluwe'.



Afbeelding 30: ligging 'Hartenseweg 7' in deelgebied 'Veluwemassief' van het gebied Nationaal Landschap De Veluwe' in het plan 'Kernkwaliteiten Nationaal Landschap'

Ondanks dat het gebied Hartenseweg 7 op kaart niet in het deelgebied 'j. Renkumse en Heelsumse beekdal' ligt worden hierna toch de kernkwaliteiten daarvan genoemd, omdat het gebied feitelijk wel deel uitmaakt van / ligt tegen het beekdal. Daarna wordt aangegeven of het plan daarop wel of geen effecten heeft.

Kernkwaliteiten deelgebied 'j. Renkumse en Heelsumse beekdal':

- a- *Breed open beekdal met een afwisseling van vochtige graslanden, en landbouw*
- b- *Aan de kop van de beek loofbos, overgaand in een breed beekdal*
- c- *Contrast open beekdal en gesloten randen*

Ad. a- Deze waarden blijven in stand. Het natuurgebied ten oosten wordt ingericht met lage beplanting en geen (noemenswaardige) erfafscheiding).Het terrein wordt ingericht met ruig en vochtig grasland (met vijver en wadi).

Ad. b- Dit is niet ter plaatse aanwezig.

Ad. c- Dit blijft in stand.

Hartenseweg 7 ligt dus op kaart in het deelgebied 'l. Veluwemassief' maar maakt daar eigenlijk feitelijk geen (echt) onderdeel van uit.

Kernkwaliteiten deelgebied 'l. Veluwemassief' (samenvatting):

- a- *De groene long van Nederland.*
- b- *De Veluwe is veruit het grootste aaneengesloten groene gebied van Nederland waar voor mens en dier een zekere 'eindeloosheid' is te ervaren. Dat is een unieke kwaliteit.*
- c- *Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk.*
- d- *Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf)*
- e- *Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken*
- f- *Weinig bebouwing*
- g- *Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken*
 - *Dit betreft met name enkele complexen van oude bouwlanden ten noorden van Ede: de Doesburger Enk, Lunterense Eng, de Wekeromse Eng, en daarnaast de oude bouwlanden bij Harskamp en in de landgoedgordel tussen Velp en Dieren. Vele complexen van open oude bouwlanden liggen juist buiten de begrenzing van het Veluwemassief. De bouwlanden ten noorden van 't Hof te Dieren (deels oud open bouwland, deels voormalig bos) verdragen toevoeging van opgaande elementen in het kader van ecologische verbinding.*
- h- *Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera*
- i- *Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers*
- j- *Rust, ruimte, donkerte*

Ad. a- Wordt niet aangetast. Blijft in stand.

Ad. b- Wordt niet aangetast. Blijft in stand.

Ad. c- Wordt niet aangetast en niet aanwezig op locatie. Blijft in stand.

Ad. d- Wordt niet aangetast en niet aanwezig op locatie. Blijft in stand.

Ad. e- Wordt niet aangetast. Blijft in stand. Oppervlaktewater niet aanwezig, wel beken in de nabijheid, niet in plangebied. Vijver wordt aangelegd.

Ad. f- Wordt niet aangetast. Bebouwing blijft hetzelfde. Blijft in stand.

Ad. g- Wordt niet aangetast en niet aanwezig op locatie. Blijft in stand.

Ad. h- Wordt niet aangetast en niet aanwezig op locatie. Blijft in stand.

Ad. i- Wordt niet aangetast en niet aanwezig op locatie. Blijft in stand.

Ad. j- Wordt niet aangetast. Blijft in stand. Bebouwing blijft gelijk.

Migratie

Migratie van (grote) dieren over het terrein naar het zuiden of het noorden is nu en straks het zelfde en niet eenvoudig. De reden daarvoor is de oversteekbaarheid van de Hartenseweg en vooral de

bestaande lange en hoge historische muur van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van de Hartenseweg die het hele gebied tussen Hartenseweg 5, 7 en 9 afschermt. Migratie is voorzien in het Renkums Beekdal (ten oosten van de Oliemolenbeek), waar een niet zo heel lang geleden een tunnel is aangebracht onder de Hartenseweg, en ook door de bossen ten westen van de begraafplaats en restaurant Campman). De woonbebouwing / wooncluster aan de Hartenseweg (even en oneven nummers) is daarvoor niet geschikt en ook niet geschikt te maken. Wel wordt het terrein van de bestemmingsplanwijziging deels voor natuur ingericht waardoor dieren in en over dat deel van het terrein kunnen leven / bewegen richting het noorden en oosten over de Oliemolenbeek.

4.9.3 Soortenbescherming

Flora

Het plangebied is volledig in cultuur gebracht. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten gevonden. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten wordt daarom uitgesloten.

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Bij het veldonderzoek zijn geen sporen van vleermuizen vastgesteld zoals keutels of afgebeten vleugels van vlinders. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen worden daarom uitgesloten.

In de omgeving zijn voldoende oriëntatiemogelijkheden. Negatieve effecten op vliegroutes worden daarom ook uitgesloten. Dat geldt ook voor migratieroutes en foerageermogelijkheden. Er zijn nu voldoende alternatieven en de toekomstige situatie zal leiden tot verbetering. De huidige schuur heeft geen enkele waarde voor vleermuizen.

Overige zoogdieren

De aanwezigheid van overige internationaal beschermde zoogdieren wordt uitgesloten. Tijdens het veldonderzoek zijn ook geen sporen van de steenmarter gevonden. In het plangebied komen wellicht algemeen voorkomende soorten, zoals de bosmuis als huisspitsmuis, voor, maar hiervoor geldt een algemene provinciale vrijstelling'.

Broedvogels

Bij het veldbezoek zijn geen geschikte potentiële nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Voor gierzwaluw en huismus ontbreken geschikte openingen in muren en dak. Er zijn tijdens het veldbezoek geen sporen vastgesteld van huismus, steen- of kerkuil. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen worden uitgesloten.

Amfibieën

De aanwezigheid van internationaal beschermde soorten wordt uitgesloten. In het gebied komen gewone pad en bruine kikker voor. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Gelderland.

Reptielen

In het Renkums beekdal leeft de ringslang. Op deze locatie ontbreken broeihopen, opgaande kruidachtige vegetaties en water. Het voorkomen van de ringslang kan dan ook worden uitgesloten.

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 Hartenseweg 7 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.

4.9.6 *Conclusie*

Op grond van de analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De ontwikkeling aan de Hartenseweg 7 is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming (zie ook paragraaf 2.2).

4.10 *Verkeer en parkeren*

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De locatie is al ontsloten op de Hartenseweg. Op de locatie is voorzien in voldoende (drie) parkeerplaatsen. Van verkeerstoename is, als rekening wordt gehouden met de huidige verkeersbewegingen, geen sprake.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

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; afwijken van de bouwregels;
 - d. afwijken van de bouwregels;
 - e. specifieke gebruiksregels;
 - f. afwijken van de gebruiksregels;
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - h. wijzigingsbevoegdheid.

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

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw-

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

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: 'Natuur', 'Tuin - 3', 'Verkeer - 3', 'Wonen - 3'. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

5.2.2 Bestemmingen

Natuur

De bestemming 'Natuur' is oorspronkelijk in plan Renkum - Heelsum 2013 toegekend aan enkele (agrarische) percelen, waaronder de planlocatie. Deze percelen hadden deze bestemming ook in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied (correctieve) herziening '2008'. Het grootste deel van de planlocatie behoudt deze bestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.

Met de functieaanduiding 'tuin' wordt het mogelijk gemaakt om de woning bereiken zonder dat dit leidt tot aantasting van de natuurwaarden.

In de bestemming wordt een koppeling gemaakt met het plan voor de landschappelijke inpassing om het op die manier makkelijk te maken om dit plan te realiseren en de natuurwaarden te versterken.

Tuin-3

De bestemming 'Tuin-3' is toegekend aan de tuin bij de geplande woning. Op percelen met de bestemming 'Tuin-3' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer-3

De bestemming 'Verkeer-3' is toegekend aan de gronden die deze bestemming in het plan Renkum - Heelsum 2013 ook al hadden. Binnen de bestemming is ook groen toegestaan. Ten opzichte van de reguliere bestemming 'Verkeer' zijn de mogelijkheden beperkt.

Wonen-3

De bestemming 'Wonen-3' is toegekend aan de locatie van de nieuw te bouwen woning. Het bestemmingsplan komt overeen met het bouwvlak.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen alleen binnen bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten.

In de bestemming 'Wonen-3' zijn onder bepaalde voorwaarden, conform het gemeentelijke beleid, diverse functies, zoals een aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) of een bed & breakfast toegestaan.

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

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van (kleine) overschrijding van bouw- en goothoogten.

Om te waarborgen dat de natuur in het plangebied ook aangelegd wordt en in stand gehouden wordt, conform de 'Landschappelijke inpassing' is een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in de regels (in artikel 6.4). Deze geeft in hoofdlijnen aan dat de woning pas gebruikt mag worden als de natuur is aangelegd / ingericht conform de 'Landschappelijke inpassing'.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

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

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting/ Waarde - Archeologie hoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' zijn, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relicten. De gebieden met deze bestemming hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voor een archeologische dubbelbestemming geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden ontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. De provincie heeft aangegeven dat plannen waar geen (grote) provinciale belangen aanwezig zijn niet toegezonden hoeven worden. Daarom is dat nu ook niet gedaan, ook mede omdat eerder ook informeel vooroverleg heeft plaatsgevonden en de provincie in principe akkoord is omdat de provinciale belangen er niet zijn, mede omdat voldoende rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten ter plaatse.

De provincie heeft geen zienswijze ingediend in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Op 27 november 2020 heeft de provincie op verzoek per mail een informeel vooroverlegadvies over het bestemmingsplan gegeven. Hierna is deze reactie weergegeven:

Inspraakreactie:

'Zoals zojuist telefonisch besproken ontvangt u langs deze weg een informeel vooroverlegadvies voor het bestemmingsplan Hartenseweg 7.

U heeft ons in eerder stadium al gevraagd of met het oog op het provinciaal beleid de realisatie van een woning ter plaatse mogelijk is. Wij hebben daarbij aangegeven dat realisatie van de woning in principe mogelijk is, mits voldoende rekening gehouden met de kernkwaliteiten ter plaatse. U heeft ons het bestemmingsplan vervolgens niet voor een formeel vooroverlegadvies aan ons toegezonden. U heeft aan ons wel gemeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding een zienswijze in te dienen. Ter plaatse wordt een stal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woning met een aantrekkelijke beeldkwaliteit teruggebouwd. Door de uitvoering van het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook worden de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelzone (deelgebied Renkumse en Heelsumse beken) in voldoende mate versterkt. Wij vragen u wel door middel van een voorwaardelijke verplichting de aanleg, beheer en instandhouding hiervan zeker te stellen.

Voor de goede orde vermelden wij nog dat u in het beeldkwaliteitplan niet in bent gegaan op de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Veluwe. Het plangebied maakt hier ook deel van uit. Wij verzoeken u in de toelichting van het bestemmingsplan alsnog te motiveren dat de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap De Veluwe niet worden aangetast.'

Reactie:

Het was al de bedoeling om met een ambtshalve wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan een 'voorwaardelijke verplichting' met een gelijke strekking op te nemen. Dus de inspraakreactie sluit hier goed bij aan. Ook uit de zienswijzen komt deze wens (indirect) naar voren. Dit vooroverleg advies heeft, gezamenlijk met een ambtshalve wijziging en (indirect) de zienswijzen bij de vaststelling geleid tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Wonen-3' bij artikel 6.4.2. Met de strekking dat de woning pas bewoond mag worden als de natuur zoals opgenomen in het 'landschappelijke inpassingsplan' is aangelegd en waarbij de natuur ook in stand gehouden moet worden. (zie ook hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.2, 6.3 en 6.4).

Ook wordt de toelichting aangevuld en uitgebreid (o.a. hoofdstuk 4.9) met de tekst over de kernkwaliteiten, zoals genoemd in de inspraakreactie.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' heeft vanaf 30 september 2020, gedurende zes weken, dus tot en met 10 november 2020 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 5 (gezamenlijke) zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 30 september 2020 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 30 september 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 23 september 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 een paar weken ter inzage zou worden gelegd.

Hierna wordt, mede als algemene reactie op de ingediende zienswijzen, eerst een korte samenvatting gegeven van de voorgaande communicatie en daarna over het ingediende plan (waarin nader worden ingegaan op de achtergrond, de procesbeschrijving en de doelstelling). Vervolgens volgt een algemene reactie op de ingediende zienswijzen en tot slot wordt puntsgewijs ingegaan op de afzonderlijke zienswijzen.

6.2.1.1 Communicatie

Communicatie initiatiefnemers en omgeving (zie ook 2.3):

Het planinitiatief is eind 2019 aan de gemeente Renkum voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven dat zij een woning op de plaats van de huidige schuur voorstelbaar acht als de nieuwe woning zorgvuldig in het landschap wordt ingepast. Daarna zijn de ideeën verder uitgewerkt en is gestart met het voorleggen van de plannen aan de verschillende betrokkenen.

In maart 2020 zijn de bewoners van de aangrenzende woningen met de nummers 9 en 11 op de hoogte gebracht van het voornemen van de initiatiefnemer. In een persoonlijk gesprek met elk van de omwonenden zijn de plannen aan hen gepresenteerd. In maart 2020 is ook gesproken met een ecooloog van de provincie Gelderland. Door de initiatiefnemer zijn de plannen aan hem voorgelegd. In het gesprek is aan de orde gekomen op welke wijze de ecologische kernkwaliteiten van het beekdal kunnen worden versterkt. Naar aanleiding van dit gesprek is mevr. A. van Daatselaar gevraagd een plan voor de landschappelijke inpassing te verzorgen (zie Bijlage 1 bij de regels).

Het plan is ook voorgelegd aan de Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen (telefonisch en via de mail) en aan de Stichting Het Renkums Beekdal (eveneens telefonisch en via de mail). Aan de vereniging en aan de stichting is advies gevraagd. Aan Vijf Dorpen in 't Groen is ten behoeve van de aanleg van de poel advies gevraagd over de waterhuishouding. Aan de stichting is advies gevraagd over de wijze waarop de doelsoorten het beste kunnen worden ontwikkeld na aanleg van de terreinontwikkeling. Van de laatste is nog geen inhoudelijk advies ontvangen.

In juni 2020 is contact gezocht met de bewoonster van de Hartenseweg 5. Vanwege haar leeftijd en het heersende corona-virus is dit contact via haar familie verlopen. Aan de familie is de presentatie getoond die ook tijdens de raadsontmoeting is gepresenteerd. De familie heeft ook geparticipeerd in de raadsontmoeting.

Op 30 juni 2020 zijn de plannen via een (digitale) raadsontmoeting gepresenteerd door de initiatiefnemer aan de raadsleden. De initiatiefnemer werd hierbij ondersteund door de opsteller van het beeldkwaliteitsplan.

In algemene zin wordt de integriteit en de zorgvuldigheid waarmee de initiatiefnemer het plan oppakt en heeft uitgewerkt gewaardeerd. Provincie en Stichting Het Renkums Beekdal hebben zich er destijds verder nog niet expliciet over uitgesproken.

De omwonenden staan positief tegenover het plan als zij niet in hun belangen worden geschaad. Eén van de omwonenden heeft daarbij aangegeven de mogelijkheden voor het bouwen van een woning op het perceel aan de straat (geen onderdeel van het plangebied) te willen verkennen en zijn steun aan het plan hiervan afhankelijk te willen maken. Hij zal dit separaat aan de gemeente kenbaar maken. Dit valt daarmee buiten de context van de planprocedure op dit moment.

De Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen staat kritisch tegenover het plan, dat heeft zij met een brief van 21 juli 2020 kenbaar gemaakt. Zij is tegen omvorming van het deel van de natuurbestemming dat een andere bestemming krijgt (wonen en tuin) en voorziet - indien het plan wordt mogelijk gemaakt - in de toekomst (bij een volgende eigenaar) een ontwikkeling waarbij de (beoogde) natuurwaarden en de ruimtelijke kwaliteit teniet worden gedaan. Tot slot geeft de vereniging aan dat de bouw van een woning inbreuk maakt op het idee om het beekdal open te maken en te houden.

Zoals eerder is aangegeven is voor de classificatie als natuur vooral het provinciaal beleid aan de orde. De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO) waarin kleine ontwikkelingen mogelijk zijn. Met de plannen zoals beschreven worden de kernkwaliteiten van natuur en landschap op de locatie versterkt. Zeker als we deze afzetten tegen de huidige kwaliteiten. De risico's voor de toekomst zijn beperkt door voor het plan een pakket aan regels op maat op te stellen. De (bouw-)mogelijkheden zijn ten opzichte van de regels die normaal worden gehanteerd sterk beperkt.

Met de bouw van de woning wordt de bebouwde oppervlakte iets verkleind. De woning is iets kleiner dan de bestaande schuur. De zichtlijnen op het dal vanaf de Hartenseweg blijven behouden. Tegenover de locatie staat aan de andere kant van de weg de historische muur die hier het zicht op het dal naar het zuiden belemmert en de eventuele migratie van dieren beperkt. Van een verdichting van het beekdal door de bouw van de woning is dan ook geen sprake. De woning wordt daarnaast gebouwd tussen de bestaande woningen met tuinen aan de Hartenseweg 5 en 9, 11, nabij Hartenseweg 9. Tussen het daadwerkelijke beekdal en Hartenseweg 7 ligt nog de woning met tuin aan de Hartenseweg 5. Ook past het nieuwe gebruik beter op de locatie, een nieuwe woning tussen woningen in een lint, waarbij het agrarische gebruik en bebouwing verdwijnt.

In de raadsontmoeting van 30 juni 2020 werden de plannen door de raads- steunfractieleden door velen in principe positief ontvangen.

6.2.1.2 Planlocatie, beschrijving en status

De locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft ligt op de westelijke flank van het Renkums Beekdal. De buurtschap Harten is hier eeuwen geleden gevestigd. Tot de tweede wereldoorlog was ter hoogte van de planlocatie een boerderij aanwezig. Door een bombardement is deze verwoest. De aanwezigheid van schuren aldaar en de leibomen langs de Hartenseweg stammen nog uit die tijd. Tegenover de planlocatie bevindt zich het restant van de Geldersche papierfabriek, een lange, overwegend gesloten muur waarin een kunstwerk is verwerkt dat aan de functie als papierfabriek herinnert.

De planlocatie grenst aan het Renkums Beekdal en is daarmee een gevoelige locatie. Het noordelijk deel van het Renkums Beekdal is gelegen in het Natura 2000-gebied De Veluwe. Het gebied ten zuiden van de Hartenseweg tot aan de N225 ligt niet in het Natura 2000-gebied. De planlocatie aan de Hartenseweg 7 ligt ook niet in het Natura 2000-gebied, net zoals omliggende woningen met woonpercelen. Het hele Renkums Beekdal is gelegen in het provinciale Gelders NatuurNetwerk (GNN).

De planlocatie aan de Hartenseweg 7 en de omliggende woningen en de Hartenseweg echter niet. Die liggen net als nagenoeg alle woningen, (agrarische) bedrijven, wegen, snelwegen, spoorlijnen en agrarische percelen in het buitengebied van onze gemeente in het gebied dat door de provincie is aangewezen als Groene Ontwikkelingszone (GO). In de GO liggen bijvoorbeeld ook Avolare, Kasteel Doorwerth, alle agrarische bedrijven met gebouwen (bijvoorbeeld Veld en Beek), alle woningen tussen Kievitsdel en Heelsum, de woningen aan de Hartenseweg, de Hartenseweg zelf, papierfabriek Schut en de golfbaan inclusief bedrijfsgebouwen.

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' van kracht. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Natuur'. In die bestemming is 'agrarisch medegebruik' toegestaan. Ter plaatse van de bestaande paardenstal/schuur is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is indertijd speciaal voor de realisatie van deze schuur in het plan opgenomen. De nieuwe schuur verving de twee bestaande schuren die nog bij de oorspronkelijke boerderij behoorden.

6.2.1.3 Procesbeschrijving

Na ontvangst van het initiatief voor de realisatie van een woning ter vervanging van de huidige schuur tussen de woningen en woonpercelen aan de Hartenseweg 5 en 9-11 in, hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met vakafdelingen, waaronder natuur, en met de provincie (ecologie en planologie). Daar zijn ruimtelijke kaders en de mogelijkheden en beperkingen van het initiatief besproken. Daarbij bleek het vervangen van de agrarische functie en schuur en het gebruik voor een woonfunctie waarbij tevens natuur (aansluitend aan het Renkums Beekdal) wordt aangelegd onder voorwaarden ruimtelijk acceptabel te zijn, ook volgens provinciaal beleid. Zo is het plan ontstaan om slechts één bouwvolume toe te staan zonder (losse) bijgebouwen en om de locatie van de nieuwe woning ook op dezelfde plek terug te bouwen als de schuur. Vervolgens is de initiatiefnemer door de gemeente geadviseerd om (natuur-) advies te vragen aan enkele belangen-/natuurorganisaties zoals de Stichting Renkums Beekdal en de vereniging Vijf dorpen in 't Groen, maar ook om overleg te voeren te starten met omwonenden.

Tegelijkertijd zijn de plannen door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en is aandacht gevraagd voor een goede landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein. Dat heeft geleid tot het opstellen van het landschapsplan dat ten grondslag ligt aan het ingediende Beeldkwaliteitsplan.

Op 30 juni 2020 is het plan door de initiatiefnemer gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Na deze presentatie heeft de initiatiefnemer de gemaakte opmerkingen zoveel mogelijk verwerkt in het plan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn daarom zeer specifieke en beperkende bestemmingsplanregels en verbeelding opgenomen. Zo is de tijdens de raadsontmoeting van 30 juni 2020 gepresenteerde verbeelding van het toen nog conceptbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast. De bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak is toen aangepast in de niet bebouwbare bestemming 'Tuin'. Daarmee zijn de bouw mogelijkheden verkleind. Daarnaast is de bestemming 'Tuin' aan de zuidzijde aangepast in de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'tuin', waardoor daar nu ook een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanleggen) geldt. Met de aanpassingen, die opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wordt optimaal geborgd dat het plan worden gerealiseerd zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan en dat ook in de toekomst, bijvoorbeeld bij overdracht van het eigendom, daaraan blijvend voldaan wordt aan de doelstellingen van het plan.

Zoals vermeld in hoofdstuk 1.3 van de toelichting is vermeld is zijn speciale bestemmingen gemaakt en opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De gemeentelijke standaardbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin' krijgen hier de toevoeging -3 om ze te onderscheiden van de reguliere bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin' die in de gemeente gebruikt worden. Om de kwaliteit van de ontwikkeling van de locatie te borgen zijn de mogelijkheden van die bestemmingen namelijk in dit nieuwe bestemmingsplan flink ingeperkt. Normaal gesproken zou de tuin achter en naast een woning

de woonbestemming krijgen om bijgebouwen en uitbouwen toe te staan. Dat is hier bewust niet gedaan. Er is gekozen om een tuinbestemming op te leggen op een smalle strook rondom het huis. Daardoor is daar slechts het gebruik als tuin toegestaan en zijn daar geen bijgebouwen en uitbouwen toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dus in het bouwvlak voor de woning dient ook een inpandige berging gerealiseerd te worden.

Voor het oprichten van de woning is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak (10 meter bij 15 meter) is kleiner dan het huidige bouwvlak van de schuur (11 meter bij 17 meter). Het opgenomen bouwvlak is even groot als de bestemming 'Wonen'. De regels zijn daarbij, zoals aangegeven, wel aangepast aan de bijzondere situatie en zijn zo aangepast dat de randvoorwaarden vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan zo goed mogelijk worden geborgd. Het plan kent voor de bouw en ontwikkeling van het initiatief voor een woning meer beperkingen dan aan een regulier plan voor een woning op een andere locatie zouden worden opgelegd.

In de bestemming 'Natuur' is in het voorliggende bestemmingsplan het agrarisch medegebruik weggehaald. Daarmee, en met het weghalen van de (paarden)stal, is in het nieuwe bestemmingsplan planologisch toegestaan agrarisch (mede)gebruik met de mogelijke agrarische milieuhinder / -belasting weggehaald.

Voor de locatie is een 'landschappelijke inpassing' gemaakt en een beeldkwaliteitplan. De eerste zorgt voor een landschappelijke inpassing van het plan en de daadwerkelijke realisatie van natuur. Het ook hiervoor opgestelde beeldkwaliteitplan zorgt er voor dat de woning daadwerkelijk een goede en duurzame kwaliteit krijgt zoals beoogd en past in de omgeving.

Om te zorgen dat de landschappelijke inpassing en de natuur (publiekrechtelijk) ook daadwerkelijk ingericht / aangelegd worden en ook in stand gehouden wordt is een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in de regels (artikel 6.4.2).

6.2.1.4 Doelstelling van de plannen

De huidige schuur heeft een functionele uitstraling, zonder architectonische kwaliteit. De materialisering is eenvoudig: metalen dakplaten met een in het oog lopende lichtstraat in de nok en met gevels van schuttinghout. Twee grote schuifdeuren met in één ervan een opvallende witte loopdeur geven toegang tot het gebouw. De schuur ligt gemeten vanaf de Hartenseweg op circa 30 meter afstand van de weg en wordt ontsloten met een pad met puinverharding. Het terrein rond de schuur kent een minimaal beheer en is ingericht met een rotonde van puinverharding om busjes en ander materieel te faciliteren.

Vanaf het voetpad (vlonderpad) door het noordelijk deel van het Renkums Beekdal is de huidige schuur zichtbaar. Het geheel draagt nu weinig bij aan de kwaliteiten van het Renkums Beekdal.

Het plan voor de nieuwe woning vormt samen met het landschapsplan de inzet voor de realisatie een hogere belevings- en natuurkwaliteit. De nieuw te realiseren woning wordt op dezelfde plek gesitueerd als de bestaande schuur, maar met een kleiner bebouwd oppervlak (ca. 18%). Deze eigentijdse duurzame houten woning bestaat uit één laag met een kap, een zogenaamde schuurwoning. Dit woningtype past goed bij de kenmerken van het landelijk gebied en past ook goed bij de positie van de woning op afstand van de straat.

Bij een woning met deze sobere uitstraling hoort een landelijke en natuurlijke terreininrichting. Het plan voor de inrichting van het terrein is erop gericht de kernkwaliteiten van het Renkums Beekdal zoals omschreven in de Omgevingsverordening van de provincie, te versterken. De reactie van de provincie op de ter inzage gelegde plannen is positief (zie inspraakreactie per mail van de provincie d.d. 20-10-2020): *“We hebben ernaar gekeken en komen tot de conclusie dat het een mooi plan is. De kernkwaliteiten van dit bijzondere gebied worden goed versterkt”*. Dit wordt ook bevestigd in de informele inspraakreactie van de provincie van 27 november 2020, zoals vermeld in hoofdstuk 6.1.

Met de bouw van de woning verdwijnt het agrarische gebruik van het perceel en ook de agrarische schuur. Hiervoor komt een woonfunctie (binnen het woonlint / woonenclave aan de Hartenseweg) met natuur terug. De ontwikkeling zorgt er dus voor dat er ook daadwerkelijk natuur wordt aangelegd (het terrein wordt nu agrarisch gebruikt). Doordat de woning iets verder van de weg aflight ontstaat er een ruimtelijk luchtiger beeld dan wanneer het vlak langs de weg gebouwd zou worden. Omdat de woning gebouwd wordt op de locatie van de schuur verandert er ook nog eens niets aan het bebouwingsbeeld. Ook zorgt het plan er (uiteraard zeer beperkt) voor dat er weer een woning wordt toegevoegd aan de Renkumse woningbehoefte. De initiatiefnemer zal namelijk zijn huidige woning in Renkum verlaten om hier te komen wonen.

De woning wordt toekomstbestendig, duurzaam en ecologisch en daarmee uitstekend passend in de omgeving. Er komen geen bijgebouwen bij. Het bestemmingsplan laat dat niet toe, dus een berging dient inpandig gebouwd te worden. De woning bestaat uit één laag met kap, met daarin een inpandige berging. Daarmee wordt het (voor een vrijstaande woning in het buitengebied) een kleine woning.

6.2.1.5 Overkoepelende reactie op zienswijzen

Bij de ingediende zienswijzen valt een aantal zaken op als gemeenschappelijk:

a. niet passend in beleid provincie (provinciale omgevingsverordening)

In de provinciale omgevingsverordening worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen natuur en landschap beschreven van de Groene Ontwikkelingszone (GO) waarin dit plan zich bevindt. In een aantal zienswijzen wordt betoogd dat de plannen niet aansluiten bij deze doelen, enerzijds omdat er minder ruimte resteert voor natuur zonder dat compensatie plaatsvindt en anderzijds doordat onvoldoende duidelijk is hoe deze doelen worden gediend. In het voorliggende bestemmingsplan worden o.a. in hoofdstuk 3.3 en 4.9, maar ook in in het beeldkwaliteitsplan op pagina 13, worden de ontwikkelingsdoelen benoemd die dit plan beoogt te dienen. Het bevoegd gezag, de provincie, waardeert het plan en is van oordeel dat de kernkwaliteiten in dit bijzondere gebied met dit plan goed worden versterkt en dat het past in het provinciale beleid. (zie ook de informele inspraakreactie van de provincie van 27 november 2020, zoals vermeld in hoofdstuk 6.1). Zie ook de reactie gegeven in bij punt d. van deze paragraaf.

In hoofdstuk 4.9 van de toelichting van dit bestemmingsplan is dit nu nader aangevuld en uitgewerkt.

b. zorgen over geboden ruimte in bestemmingsplan en borging van landschappelijke inpassing van het beeldkwaliteitplan

In een aantal zienswijzen wordt uiting gegeven aan de bezorgdheid over de bebouwingsmogelijkheden die in het plan bestaan. In de regels zien zij mogelijkheden voor toevoeging van extra bouwvolumes en een toekomstige karakterwijziging van de woning en de tuin, bijvoorbeeld door overdracht aan een volgende eigenaar. In de woning is ruimte opgenomen voor een garage met schuur. Aanvullende losse volumes of overkappingen zijn dus niet noodzakelijk. Het bouwvlak van de ligt strak om de geplande woning. Dus daarbuiten is geen woonbestemming opgenomen. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer vinden dit ook ongewenst. Dat is ook de reden dat een beeldkwaliteitsplan is toegevoegd. Dit plan vormt als het ware een onlosmakelijk geheel met het bestemmingsplan. Bij de specifieke zienswijzen wordt ingegaan op de noodzaak en mogelijkheden voor verdere aanscherping van de regels om de zorgen hierover zoveel mogelijk weg te nemen. Daarnaast wordt gevraagd om meer waarborgen dat het landschapsplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Een uitvoeringsplicht wordt gesuggereerd. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in de bestemming 'Wonen-3' bij artikel 6.4.2, met de strekking dat de woning pas bewoond mag worden als de natuur zoals opgenomen in het 'landschappelijke

inpassingsplan' is aangelegd en waarbij de natuur ook in stand gehouden moet worden. Zie ook de hoofdstukken 6.1, 6.2.1 en 6.4.

c. zorgen over gevolgen voor natuurwaarden Renkums Beekdal

In een aantal zienswijzen wordt de zorg geuit dat met uitvoering van het plan de natuurwaarden van het Renkums Beekdal worden geschaad doordat beplantingen worden weggehaald en bomen dreigen te verdwijnen. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling van de gemeente en de initiatiefnemer. Door toevoeging van een aantal struweelhagen en een struweelbosje in de zuidoosthoek van het erf wordt juist beoogd flora- en faunakwaliteiten te versterken. Ook de aanleg van een poel past in die doelstelling. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is juist verwezen naar en de 'Landschappelijke inpassing' zoals opgenomen in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan. Daarmee wordt de kwaliteit gewaarborgd en versterkt.

d. zorgen over gevolgen van het plan voor corridor Renkumse Poort in relatie tot fauna

Het Renkums Beekdal kent een versmalling ter hoogte van het buurtschap Harten. De woningen vormen samen met de historische muur van de papierfabriek aan de zuidkant van de Hartenseweg een belemmering voor de trek van fauna. Dat is een gegeven dat niet beïnvloed wordt door vervanging van de schuur door een woning. Het is niet voor de hand liggend dat fauna zijn weg door het buurtschap zal willen zoeken om vervolgens te stuiten op de historische muur. Het beekdal biedt daartoe meer ruimte.

Het terrein is geen onderdeel van het en niet in strijd met Renkums Beekdal wat is ingericht als verbindingzone voor het provinciaal plan 'Veluwe 2010' (Hert aan de Rijn). Dat gebied daarvoor ligt ten oosten van het perceel en ten oosten van de oostelijk gelegen woning aan de Hartenseweg 5. Voor dat project hebben de laatste jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals aanleg ecoducten (A12 en A50), reconstructie en snelheidsverlaging op de Bennekomseweg, uitkoop en verplaatsing bedrijventerrein in het beekdal (er is nooit sprake geweest dat dit perceel en de woningen aan de Hartenseweg daar ook onderdeel van waren of zouden zijn; sterker nog de historische muur van het bedrijfsterrein is ter hoogte van Hartenseweg 7 blijven staan waardoor er geen sprake is en kan zijn van een ecologische verbinding over het terrein van Hartenseweg 7), verminderen van hekwerken in het gebied, aanleg tunnel onder de Hartenseweg, vernatten Renkums Beekdal en aanleg natuur (door o.a. Staatsbosbeheer en recent ook op het terrein van ONO). Binnenkort wordt ook het ecoduct onder de provinciale weg van Renkum naar Wageningen ingericht. Dan is alles gedaan om herten, maar vooral ook kleinere dieren zoals amfibieën, vossen, marters en dassen beter gebruik te laten maken van deze verbinding. Naast de route door het open beekdal gebruiken veel van deze dieren (vooral de herten en reeën) ook het dichte bos ten westen van de planlocatie hiervoor. Zie voor een uitgebreidere uitleg de bijgevoegde memo aan de gemeenteraad van 22 september 2020 (nr. 126445) over vragen GroenLinks: 'Hartenseweg 7'.

De locatie ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO). nr. 142 'Renkumse en Heelsumse beken', net als alle (naastgelegen) woningen met tuinen aan de Hartenseweg (5,9,11 en de even nummers 8 tot en met 22), de aansluitende noordelijke en westelijke agrarische percelen, de Hartenseweg zelf en de begraafplaats. De omvorming van een paardenschuur en bijbehorend agrarisch gebruik naar een iets kleinere woning met de inrichting van natuur betreft een kleinschalige ontwikkeling/verandering. Daarbij wordt een groot deel van het terrein nu actief ingericht als natuur, met ruig grasland, ruigtestroken en een poel (nabij de Oliemolenbeek). Hiermee worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Het agrarisch gebruik zal verdwijnen evenals een groot deel van de puinverharding. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee verbeterd.

Migratie van (grote) dieren over het terrein naar het zuiden of het noorden is nu en straks het zelfde

en niet eenvoudig. De reden daarvoor is de ter plaatse slechte oversteekbaarheid van de Hartenseweg en vooral de bestaande lange en hoge historische muur van de voormalige bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van de Hartenseweg die het hele gebied tussen Hartenseweg 5, 7 en 9 afschermt. Migratie is voorzien in het Renkums Beekdal (ten oosten van de Oliemolenbeek), waar een niet zo heel lang geleden een tunnel is aangebracht onder de Hartenseweg, (waar vooral kleinere dieren dan herten of reeën gebruik van kunnen en zullen maken) en ook door de bossen ten westen van de begraafplaats en restaurant Campman). De woonbebouwing / wooncluster aan de Hartenseweg (even en oneven nummers) is daarvoor niet geschikt en ook niet geschikt te maken. Wel wordt het terrein van de bestemmingsplanwijziging deels voor natuur ingericht waardoor dieren in en over dat deel van het terrein kunnen leven / bewegen richting het noorden en oosten over de Oliemolenbeek.

De provincie heeft geen beleid voor het actief aankopen of subsidiëren van het omzetten van dit perceel (of het noordelijke perceel) naar natuur (dit geldt ook de voor de naastgelegen woningen aan de Hartenseweg). Dit omdat het niet is gelegen in GNN en ook niet is opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie. Ook Staatsbosbeheer heeft niet direct behoefte om dit terrein te kopen en in te richten. Het ligt net naast het gebied wat wel prioriteit had voor het project Veluwe 2000. Doordat initiatiefnemer er een woning bouwt komt er desondanks toch natuur bij en wordt het ook als zodanig ingericht.

Verwezen wordt ook naar de beantwoording in de raadsmemo (zaaknummer 126445) van 22-09-2020 op de vragen van de fractie van GroenLinks over Hartenseweg 7. Daarin is uitgebreid uitgelegd en in gegaan op vragen over GNN, GO, Natura 2000, de Renkums Poort en wel of geen barrièrewerking. Die uitleg wordt hier ook gebruikt als reactie op de ingediend zienswijzen. Deze memo is als Bijlage 5 bijgevoegd.

e. Samengevat

- Het plangebied ligt niet in Natura 2000 en heeft geen invloed daarop.
- Het gebied ligt niet in het Gelders Natuur Netwerk (GNN).
- Het gebied ligt niet in het Renkums Beekdal, wel er tegenaan.
- Het gebied ligt wel in de Groene Ontwikkelingszone (GO).
- Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid (voor o.a. het GO). Zie hiervoor ook de inspraakreactie van de provincie genoemd in hoofdstuk 6.1. Het plan zorgt voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten.
- Het gebied is nooit onderdeel geweest van de plannen voor het verplaatsen van het bedrijventerrein in het Renkums Beekdal, en is daar ook niet mee in strijd. De bestaande naastgelegen woningen aan de Hartenseweg 5, 9, 11 en verder zijn nooit onderdeel geweest voor sanering vanuit de provincie, en zijn dat nog steeds niet.
- Het plan is niet in strijd met en zorgt niet voor beperkingen voor het provinciale plan 'Veluwe 2010' (Hert aan de Rijn) voor de 'Renkumse Poort'.
- Het plan zorgt niet voor meer barrièrewerking voor dieren.
- Het plan zorgt juist voor het realiseren van natuur (tegen het beekdal aan), en dit is gewaarborgd met het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting'.
- Het zorgt voor het vervallen van het planologisch recht op agrarisch (mede)gebruik van het perceel met bijbehorende mogelijke (planologische) milieuhinder. Ook zorgt het voor het verdwijnen van de (paarden)schuur (bouw en gebruik).
- De oppervlakte van de nieuwe woning wordt net iets kleiner dan die van huidige schuur en het bestemmingsplan laat bijgebouwen niet toe. Het zorgt voor een vergelijkbare bebouwing ter plaatse als in de huidige situatie. Het is als het ware het voorzetten van een bestaand

bebouwingslint met woningen (zonder dat er een nieuwe bouwmassa wordt gecreëerd).

- De bestemmingsregels in de gekozen bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn bewust strenger / strikter dan de standaardregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' in de gemeente Renkum. Daarom zijn hier specifieke bestemmingen gecreëerd.
- De gewenste beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door het beeldkwaliteitplan.

6.2.2 zienswijze 1

Adres: Veldheimweg 30, Renkum

Ontvangst zienswijze: 8 oktober 2020

Inboeknummer: 127977

samenvatting zienswijze:

Reclamant is van mening dat er op dit moment geen noodzaak is om het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' te veranderen.

Hoewel het ontwerpplan zorgvuldig is opgezet en de initiatiefnemer zijn best heeft gedaan er iets moois van te maken, wordt de vigerende natuurbestemming op het bouwvlak van de schuur veranderd in woning met tuin. Het is nooit de bedoeling geweest om de mogelijkheid te bieden om van de schuur een woning met tuin te maken. De schuur was bedoeld als bijgebouw om paarden te houden, een functie die past in het landelijk gebied met een natuurwaarde. Als alle schuren in het buitengebied omgezet mogen worden in woningen, moet elke aanvraag om een schuur neer te zetten worden beoordeeld als locatie voor potentiële woningbouw. Anders wordt een sluipende aantasting van het landelijk gebied gefaciliteerd. Zo horen bestemmingsplannen niet te werken.

Wat is daarnaast de logica om dit deel van het Renkums Beekdal te bebouwen, als er ten tijde van het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' circa € 40 miljoen is uitgegeven om het aanliggende gebied van industriële bebouwing te ontdoen? Als er nou een vervuilende agrarische bestemming weggesaneerd zou worden in het kader van een "ruimte-voor-ruimte" regeling, zou je er nog over kunnen nadenken. Maar milieuwinst wordt met deze voorgenomen bestemmingswijziging niet gerealiseerd. In het provinciale beleid ligt de locatie in een Groene Ontwikkelingszone, die bedoeld is om een open en onbebouwd natuurgebied te realiseren. Ook de gemeente moet het idee van groene ontwikkeling wel steunen, want anders had het ook niet meegewerkt aan het realiseren van een ecologische poort voor de Veluwe.

De buurman wil ook wel bouwen aan de Hartenseweg, want zeg nou zelf: als de woning op nummer 7 er eenmaal staat, wat maakt een extra woning dan nog uit? Toegegeven, er wordt geen stal gesloopt en vervangen, maar de nieuwbouw wordt natuurlijk wel erg mooi en de initiatiefnemer wil ook een natuurtuin realiseren. Dit kan in de toekomst een volgende sluipende aantasting betekenen van de openheid. Deze mogelijkheid valt volgens reclamant dus binnen de context van de beoordeling van het initiatief voor Hartenseweg 7.

De omvorming van het huidige agrarische gebruik naar natuurtuin (de landschappelijke inpassing) ziet er mooi uit, maar de gemeente kan hier niet voor instaan. Er is geen uitvoeringsplicht. Daarmee is er geen garantie voor een mogelijk positieve afweging.

Argumenten als een beetje minder bouwvolume, kleinschaligheid van het initiatief, versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap, behoud van zichtlijnen etc. ogen verleidelijk, maar kunnen niet recht zetten wat krom is. De intentie moet zijn dat daar bebouwing verdwijnt! Mocht de heersende woningnood als argument worden ingebracht, bedenk dan dat een bestemmingswijziging van leegstaande kantoor- en winkelpanden naar een woonfunctie meer zoden aan de dijk zet.

reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4 en de reacties op de overige zienswijzen. Reclamant is bezorgd over de precedentwerking en daarmee voor andere schuren in het buitengebied van Renkum waar omzetting naar wonen kan plaatsvinden. Iedere aanvraag zal op zijn eigen merites worden beoordeeld. In dit geval is de gemeente van oordeel dat omzetting van de schuur naar wonen geen schade toebrengt maar winst oplevert, vanwege het zorgvuldige karakter van de ingediende plannen in combinatie met de verbetering van de beeld- en natuurkwaliteit.

De stelling dat een Groene Ontwikkelingszone bedoeld is om een onbebouwd natuurgebied te realiseren is niet juist. Ook infrastructuur, woningen en bedrijven kunnen deel uitmaken van de Groene Ontwikkelingszone. Zo bevinden zich alle woningen in het buurtschap Harten in de Groene Ontwikkelingszone net als de Hartenseweg. In de provinciale omgevingsverordening worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen natuur en landschap beschreven van de Groene ontwikkelingszone waarin dit plan zich bevindt. Betoogd wordt dat de plannen niet aansluiten bij deze doelen, enerzijds omdat er minder ruimte resteert voor natuur zonder dat compensatie plaatsvindt en anderzijds doordat onvoldoende duidelijk is hoe deze doelen worden gediend.

In het beeldkwaliteitsplan worden op pagina 13 de ontwikkelingsdoelen benoemd die dit plan beoogt te dienen. Het bevoegd gezag, de provincie, waardeert het plan en is van oordeel dat de kernkwaliteiten in dit bijzondere gebied met dit plan goed worden versterkt.

Reclamant geeft ook aan bang te zijn voor precedentwerking naar perceel 3516, het perceel direct aan de Hartenseweg ter hoogte van nummer 7. Die angst is echter ongegrond; dat perceel is nu onbebouwd en zal, indien die aan de orde is, op zijn eigen merites worden beoordeeld. Van een precedentwerking is geen sprake.

Vermeld kan worden dat in augustus 2020 een verzoek is ingediend door derden om ook een woning te mogen bouwen voor Hartenseweg 7. Dat verzoek is door de gemeente in december 2020 afgewezen.

De gemeente zal in het bestemmingsplan een (publiekrechtelijke) uitvoeringsplicht opleggen. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' in het plan opgenomen. Zie ook hetgeen is vermeld in de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

conclusie:

De ingediende zienswijze leidt, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht.

6.2.3 zienswijze 2

Adres: vereniging Vijf Dorpen in 't Groen, Postbus 65, 6865 ZH, Doorweth & vereniging Mooi Wageningen, Abersonlaan 2, 6703 GG, Wageningen

Ontvangst zienswijze: 30 oktober 2020

Inboeknummer: 129013

samenvatting zienswijze:

Reclamanten dienen hun zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan (OBP) 'Hartenseweg 7, 2020' en het ontwerpbeeldkwaliteitplan (OBK) 'Hartenseweg 7'.

A- Het ontwerpbestemmingsplan Samenvatting

Reclamanten geven aan een zienswijzen in te dienen tegen het OBP omdat dit in strijd is met de provinciale Omgevingsverordening. De oppervlakte beschermde natuur neemt met dit ontwerp bestemmingsplan af doordat een deel van het gebied wordt omgezet van bestemming natuur naar bestemming wonen zonder dat hiervoor wordt gecompenseerd. Het OBP maakt verder een ontwikkeling mogelijk die per saldo leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurgebied. Bovendien zijn beloofde versterkingen van kernkwaliteiten, zoals beschreven in het OBK niet planologisch verankerd.

De volgende bezwaren tegen het plan vormen de basis van de zienswijze:

1. Bestemming 'natuur' wordt omgezet in bestemming 'wonen' in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.
2. De flessenhals in de ecologische verbindingzone die het Renkumse Beekdal heeft ter hoogte van de Hartenseweg wordt negatief beïnvloed.
3. De landschappelijke inpassing is niet geborgd.

Deze bezwaren worden hierna uitgewerkt.

1- Omzetting bestemming, het hek is van de dam?

Reclamanten zijn principieel tegen de omzetting van bestemming 'natuur' naar bestemming 'wonen'. Reclamanten vinden zich daarin ondersteund door de Omgevingsverordening, artikel 2.52 lid 2, waarin staat dat bij een kleinschalige ontwikkeling in een Groene Ontwikkelingszone de oppervlakte natuur niet mag verminderen zonder compensatie en dat de kernkwaliteiten niet aangetast mogen worden. De voorgestelde wijziging, met als doel de bestaande schuur op het perceel te kunnen omzetten in een woonhuis, vormt de kern van en de reden voor het ontwikkelen van het OBP. Weliswaar is bij de bestemmingsplanwijziging van 2013 de schuur positief bestemd binnen de bestemming 'natuur', maar om die toestemming nu op te rekken tot het bouwen van een woonhuis vinden reclamanten onacceptabel. Het perceel (kadastraal nr. 3517), dat aan de Oliemolenbeek grenst, heeft immers niet voor niets de bestemming 'natuur' gekregen. Een woning veroorzaakt onvermijdelijk meer verstoringen van de aangrenzende natuur (het Renkumse beekdal) dan een losse schuur. Weliswaar wordt in het voorgestelde plan niet van het hele perceel de bestemming omgezet van 'natuur' in 'wonen', maar volgens artikel 1.3 (blz. 10) wordt van het resterende deel de bestemming omgezet van 'natuur' in 'natuur met functieaanduiding tuin'. Dat betekent volgens het OBP (Regels) artikel 3.1.d t/m h (blz. 64) dat bepaalde (bouw)werken op die bestemming mogelijk zijn. Dat schept bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het plaatsen van een flinke vlonder/zitplaats bij de poel, zoals is te zien in het OBK (blz. 10). Er kan hier dus worden gesproken van de bestemming 'natuur-light'.

Verder wordt met het wijzigen van de bestemming een precedent geschapen om ook in het aangrenzende perceel kadastraal nr. 3516 de bestemming 'natuur' te wijzigen in bestemming 'wonen'. Want waarom zou dat in dat perceel niet mogen? De huidige eigenaar van perceel 3516 heeft in augustus 2020 een uitgewerkt verzoek aan het college van burgemeester en wethouders gestuurd om het bestemmingsplan te wijzigen om de bouw van een woning op zijn perceel mogelijk te maken, zie

ook het OBP artikel 2,3 (blz. 23). Hier dreigt een 'het hek is van de dam' situatie. De percelen 3516 en 3517 vormden vroeger samen het perceel Hartenseweg 7.

Dit alles opent ook nog de weg naar het omzetten van schuren in woningen op andere plaatsen in het buitengebied van de gemeente. Hoe denkt de gemeente dit te voorkomen?

2- *Flessenhals in de ecologische verbindingszone.*

Het Renkumse beekdal vormt de ecologische verbindingszone tussen de Veluwe en de uiterwaarden van de Nederrijn. Ongeveer 10 jaar geleden werd nog een bedrag van ruim 40 miljoen euro uitgegeven om, direct ten zuiden van de Hartenseweg, een groot bedrijventerrein uit het beekdal te halen en het terrein als natuur in te richten. Recent heeft de provincie het plan gelanceerd de verbindingszone verder te versterken door de N225 'doorlaatbaar' voor rivierwater en de migratie van herten en andere dieren te maken. Ook dat wordt een zeer kostbare operatie. Verder is het Renkumse beekdal, waar het grenst aan het plangebied, Natura 2000-gebied. Het is dan wel heel merkwaardig om woningbouw in het beekdal toe te staan. Temeer daar de beoogde woning precies ligt in de flessenhals van deze ecologische verbindingszone: door de aanwezige bebouwing langs de Hartenseweg is het beekdal hier op zijn smalst zoals te zien op de afbeeldingen 2 (blz. 7) en 11 (blz. 15) van het OBP. Het beleid van de gemeente zou eigenlijk moeten zijn om de flessenhals te verruimen. Maar aangezien dat voorlopig niet realistisch lijkt te zijn, is het des te belangrijker dat in de flessenhals geen extra bewoning met verstoring van de natuur die daaraan is verbonden (geluid, licht, beweging), wordt toegestaan. Dit zou afbreuk doen aan de ecologische doelstellingen, zoals de verbetering van de migratiemogelijkheden, waarvoor veel maatschappelijk geld is en wordt uitgegeven. Hoe denkt de gemeente de negatieve invloed van het plan op de flessenhals in het aangrenzende Natura 2000- gebied te voorkomen?

3- *Landschappelijke inpassing in de Groene Ontwikkelingszone niet geborgd.*

Het plangebied bevindt zich in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Volgens het OBP zal de woning landschappelijk fraai worden ingepast, zodat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, anders gezegd: van een versterking van de kernkwaliteiten. Dat is één van de twee voorwaarden om een kleinschalige ontwikkeling binnen een GO mogelijk te maken, zie blz. 20. Vreemd genoeg worden die kernkwaliteiten noch in het OBP (toelichting), noch in de OBK genoemd. Het is nodig die kernkwaliteiten in beeld te brengen om te kunnen beoordelen in hoeverre die worden aangetast door de geplande ontwikkelingen in het plangebied. Omdat die kernkwaliteiten niet worden genoemd, wordt in het OBP ook niet aannemelijk gemaakt dat die kwaliteiten worden versterkt. Er is dan ook geen planologische verankering (borging) van deze versterking in het bestemmingsplan. Dus is aan beide voorwaarden voor het mogelijk maken van een ontwikkeling in de GO niet voldaan.

Afgezien daarvan lijkt er ook geen garantie te zijn dat de situatie zoals beschreven in de OBK na realisatie in de toekomst zo zal blijven. De OBK zegt op blz. 5: "Ook voor de langere termijn worden de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten hiermee [de OBK] geborgd. Dit is een voorwaarde om de ontwikkeling mogelijk te maken." Een beeldkwaliteitsplan heeft echter, als het eenmaal is vastgesteld, geen enkele wettelijke betekenis en het met juridische middelen afdwingen dat het plan wordt uitgevoerd en nageleefd behoort dan ook niet tot de mogelijkheden. Zie in dit verband hoe machteloos het college heeft moeten toezien op de plaatsing van een dubbele rij hekken aan de Geelkerkenkamp te Oosterbeek. In het OBP hebben reclamanten dan ook niets kunnen vinden over een lange termijn borging. Als de woning er eenmaal staat bestaat er dus het gevaar dat door een (toekomstige) bewoner vergunningsvrij wordt bijgebouwd, dat de woning wordt vervangen door één met een ander volume en een andere uitstraling, dat er feestjes in de tuin worden gegeven of dat er andere zaken plaatsvinden die volgens het OBP Regels, Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (blz. 64 e.v.) mogelijk zijn. Dit soort normale activiteiten voor een woonperceel zijn zeer verstorend voor de

natuur. Ook als deze activiteiten wél wettelijk zijn tegen te gaan, kan er niet op worden gerekend dat ze ook niet plaats zullen vinden. Het ontbreekt de gemeente immers aan capaciteit om handhavend op te treden. Hoe staat de gemeente tegenover het risico van toekomstige wijzigingen van hetgeen is beschreven in de OBK?

B- Het ontwerpbeeldkwaliteitplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, waar reclamanten tegen zijn, ziet er aantrekkelijk uit. Dat verwondert niet, want de geplande woning ligt in een bijzonder en prachtig gebied.

Maar uit het plan blijkt ook dat de realisatie van het woonhuis op diverse wijzen een negatieve invloed op de aangrenzende natuur zal hebben. Bijvoorbeeld op blz. 15 staat dat het terrein ten noorden en ten oosten van de woning de bestemming 'natuur' krijgt. Dat klinkt heel positief, maar het hééft nu al de bestemming 'natuur'. Zoals eerder al genoemd is hier sprake van natuur-light: uit het OBP (regels) 2 artikel 3.1.d t/m h (blz. 64) blijkt dat bepaalde (bouw)werken er mogelijk zijn. Zo wordt er gerept van een vlonder/zitplek vlak bij de poel en de Oliemolenbeek. Zie blz. 15, en blz. 24 van het OBP.

Verder wordt wat betreft de woning op blz. 11 melding gemaakt van de installatie van een warmtepomp, en op blz. 13 van verlichting op drie plaatsen aan de gevel van de woning. Dit is een bevestiging van de eerder genoemde vrees van verstoringen van het aangrenzende natuurgebied door geluid en licht. Reclamanten zijn overigens een voorstander van warmtepompen, maar niet op plaatsen waar het geluid van deze pompen nu en in de toekomst verstorend werkt op de aangrenzende natuur.

Verder blijkt uit de ontwerptekening (blz. 10) dat ongeveer de helft van de lage bosschages (volgens kenners rijk aan vogels) die de grens vormen tussen de Oliemolenbeek en het plangebied zal verdwijnen, mogelijk om een fraai uitzicht vanaf de 'zitplek' te creëren. Dit vergroot de expositie van de verstorende elementen van het woonhuis richting Renkumse beekdal.

Er is dus geen sprake van versterking van de algemene (geldend voor alle deelgebieden van het GNN en GO) kernkwaliteiten stilte, duisternis en rust zoals genoemd in de lijst van Kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone.

Ronduit verontrustend vinden reclamanten de opmerking op blz. 15 dat het de ambitie is om het terrein een eenheid te laten zijn met het aanliggende beekdal. Zoals bij de bezwaren van reclamanten tegen het OBP al genoemd worden goede bedoelingen zonder consequenties lang niet altijd gerealiseerd. Hoe denkt de gemeente te voorkomen dat er in de toekomst alsnog voor de natuur negatieve wijzigingen in het plangebied zullen plaatsvinden?

reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4 en de reacties op de overige zienswijzen.

1a. Bestemming 'natuur' wordt omgezet in bestemming 'wonen' in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

Het standpunt van reclamant komt niet overeen met die van de provincie Gelderland. In de provinciale omgevingsverordening worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen natuur en landschap beschreven van de Groene ontwikkelingszone waarin dit plan zich bevindt. In een aantal zienswijzen wordt betoogd dat de plannen niet aansluiten bij deze doelen, enerzijds omdat er minder

ruimte resteert voor Natuur zonder dat compensatie plaatsvindt en anderzijds doordat onvoldoende duidelijk is hoe deze doelen worden gediend. In het voorliggende bestemmingsplan worden o.a. in hoofdstuk 3.3 en 4.9, maar ook in het beeldkwaliteitsplan op pagina 13, worden de ontwikkelingsdoelen benoemd die dit plan beoogt te dienen. Het bevoegd gezag, de provincie, waardeert het plan en is van oordeel dat de kernkwaliteiten in dit bijzondere gebied met dit plan goed worden versterkt.

In artikel 2.52 (lid 2) van deze nieuwe (maar ook de daarvoor geldende) Omgevingsverordening staat het volgende vermeld:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:

- *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;*
- *deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

Daar staat niet, zoals reclamant aangeeft, dat de oppervlakte natuur niet mag verminderen. Zoals gezegd verminderd de oppervlakte natuur niet, want de woning komt op de plek van de agrarische schuur en het terrein werd agrarisch gebruikt. Nu wordt juist natuur gecreëerd en planologisch vastgelegd. Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

1b. Precedentwerking.

Reclamant is bezorgd over precedentwerking naar perceel 3516, het perceel direct aan de Hartenseweg ter hoogte van nummer 7. Die angst is echter ongegrond; dat perceel is nu onbebouwd en, indien die aan de orde is, zal het plan op zijn eigen merites worden beoordeeld. Van een precedentwerking is geen sprake.

Vermeld kan worden dat in augustus 2020 een verzoek is ingediend door derden om ook een woning te mogen bouwen voor Hartenseweg 7. Dat verzoek is door de gemeente in december 2020 afgewezen.

Ook is reclamant bezorgd over volgende schuren in het buitengebied van Renkum waar omzetting naar wonen kan plaatsvinden. Het is niet mogelijk om hier in algemene zin op te reageren. Iedere aanvraag zal op zijn eigen merites worden beoordeeld. In dit geval is de gemeente van oordeel dat omzetting van schuur- naar woonfunctie geen schade toebrengt maar winst oplevert, vanwege het zorgvuldige karakter van de ingediende plannen met dito winst voor de beeld- en natuurkwaliteit.

2. De flessenhals in de ecologische verbindingszone die het Renkumse Beekdal heeft ter hoogte van de Hartenseweg wordt negatief beïnvloed.

De Groene Ontwikkelingszone waarin de planlocatie zich bevindt is geen onderdeel van het Beekdal, maar grenst aan het Beekdal. De flessenhals in de ecologische verbindingszone van het Renkums Beekdal is bestaand en wordt gevormd door het buurtschap Harten samen met de historische muur langs de Hartenseweg ter hoogte van dit buurtschap. Het vervangen van de schuur door een woning heeft hierop geen invloed. Migratiemogelijkheden voor fauna door het buurtschap stuiten op de historische muur die aan de overzijde van de Hartenseweg een blokkade vormt.

De Groene Ontwikkelingszone waarin de planlocatie zich bevindt is geen onderdeel van het Beekdal, maar grenst aan het Beekdal. Het Renkums Beekdal kent (vanaf het zuiden) een versmalling ter hoogte van het buurtschap Harten en wordt gevormd door het buurtschap Harten samen met de

historische muur langs de Hartenseweg ter hoogte van dit buurtschap. Het vervangen van de schuur door een woning heeft hierop geen invloed. Vanaf het noorden is het feitelijke beekdal net zo breed als ter plaatse van de Hartenseweg. Migratiemogelijkheden voor fauna door het buurtschap stuiten op de historische muur die aan de overzijde van de Hartenseweg een blokkade vormt. Dat is een gegeven dat niet beïnvloed wordt door vervanging van de schuur door een woning. Het is niet voor de hand liggend dat fauna zijn weg door het buurtschap zal willen zoeken om vervolgens te stuiten op de historische muur. Het beekdal en de bossen in het westen bieden daartoe meer ruimte. Verwezen wordt al hetgeen hiervoor in dit hoofdstuk is beschreven, zoals hoofdstuk 6.2.1.5. De woning aan de Hartenseweg 7 komt te liggen tussen de bestaande woningen aan de Hartenseweg 5 en 9-11. Daarmee leidt deze ene woning tussen de bestaande niet tot een nieuwe belasting dan wel een extremere belasting dan al bestaand.

3. De landschappelijke inpassing is niet geborgd.

De gemeente zal in het bestemmingsplan een (publiekrechtelijke) uitvoeringsplicht opleggen. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' in het plan opgenomen. Zie ook hetgeen is vermeld in de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

De kernkwaliteiten stonden genoemd in hoofdstuk 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan. Maar op verzoek van de inspraakreactie van de provincie zijn die (ambtshalve) aangepast en uitgebreid in dat hoofdstuk van het bestemmingsplan. Daardoor wordt de toelichting aangevuld en uitgebreid (o.a. hoofdstuk 4.9) met de tekst over de kernkwaliteiten van het gebied in de GO, zoals genoemd in de inspraakreactie van de provincie. De zienswijze leidt daarmee ook tot dezelfde aanpassing en toevoeging.

B. Beeldkwaliteitplan

Dit onderdeel gaat volgens reclamant over het beeldkwaliteitplan en niet het bestemmingsplan. Echter vele opmerkingen in dit deel gaan (indirect) over het bestemmingsplan. Daarom wordt hier toch op deze opmerkingen gereageerd.

juist opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit en natuurkwaliteit te regelen en vast te leggen. Dit plan is het welstandsbeleid voor deze locatie. Zonder dit plan kan de kwaliteit niet vastgelegd worden. Met de 'landschappelijke inrichting' in het beeldkwaliteitplan is dit mede beschreven, en daar men zich aan moeten houden. Dat is weer geborgd in het bestemmingsplan. Feit is dat er nu agrarische gebruik plaatsvindt op het terrein en nagenoeg geen natuur. Met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan en de uitvoeringsregeling daarvan en de voorwaardelijke verplichting op basis van de landschappelijke inrichting komt hier nu juist wel natuur. Meer dan in de huidige planologische situatie.

De redactie van de regels van het bestemmingsplan is erop gericht extra bouwwerken (anders dan in het landschapsplan voorzien) te voorkomen. In het landschapsplan is vastgelegd dat geen terreinverlichting wordt aangelegd, maar alleen minimale verlichting bij de toegangsdeuren. In de regels van het bestemmingsplan is dat niet vast te leggen. Dat is niet anders dan in de huidige situatie, daar is verlichting mogelijk (bij agrarische schuur), net als de omliggende woningen. Maar dat vindt in de praktijk niet plaats, de kans dat dat nu wel gebeurd is klein (en in het beeldkwaliteitplan is een beschrijving aangegeven waar initiatiefnemer op aangesproken kan worden).

De stelling dat afbeelding op pagina 10 van het beeldkwaliteitplan (de 'landschappelijke inrichting') suggereert dat er bosschages weg gaan is niet juist. Er is daar in de feitelijke situatie nagenoeg geen bosschage maar wat verwilderde bramenstruiken / grassen. Met de deels nieuwe inrichting komt er juist waardevol groen bij.

Zoals vermeld zal de gemeente in het bestemmingsplan een (publiekrechtelijke) uitvoeringsplicht voor de inrichting met natuur opleggen. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' in het plan opgenomen. Zie ook hetgeen is vermeld in de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

conclusie:

De ingediende zienswijze leidt, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht. Ook leidt de zienswijze tot het, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, aanpassing van het bestemmingsplan door de toelichting aan te vullen en uit te breiden (o.a. hoofdstuk 4.9) met de teksten / uitleg over de kernkwaliteiten van het gebied in de GO.

6.2.4 zienswijze 3

Adres: stichting Renkums Beekdal, Nieuwe Keijenbergseweg 170, 6871 VZ, Renkum

Ontvangst zienswijze: 10 november 2020

Inboeknummer: 129535

samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2020' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Hartenseweg 7'.

Reclamant is van mening dat er nu geen dringende maatschappelijk redenen zijn voor, noch een belangrijk publiek belang wordt gediend met, het principiële wijzigen van het geldende bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum 2013', met voor het plangebied de bestemming Natuur, uitsluitend om tegemoet te komen aan de wens van een individuele particuliere belanghebbende om hier een bouwkvavel mogelijk te maken.

Reclamant vraagt dan ook om geen medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanwijziging en aan het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Tevens is reclamant van mening dat inzake de voorgenomen ontwikkeling de provincie Gelderland het bevoegd gezag is, omdat het plangebied en omgeving met de bestemming Natuur onderdeel is van de Gelderse Groene Ontwikkelingszone, waarvoor het ontwikkelen van bouwlocaties niet aan de orde is.

Reclamant stelt voor eerst de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied en wijdere omgeving te bezien in het kader van de procedure Omgevingsvisie Renkum waarvoor de gemeente recent de visievorming heeft opgestart. Volgens reclamant past het niet om vooruitlopend op deze visie al tot principiële wijzigingen in vigerende bestemmingsplannen over te gaan.

Reclamant geeft hierna aan waarom hij belanghebbend is, waarom de publieke belangen die in het geding zijn worden aangetast, en waarom met de medewerking aan deze bestemmingsplanwijziging een precedent geschapen wordt dat verdere schadelijke gevolgen heeft voor een wijdere omgeving dan enkel het onderhavige plangebied Hartenseweg 7.

1- Stichting Renkums Beekdal

Omdat het landschap van ons allemaal is en ook de daarmee verbonden natuurlijke kwaliteiten van

bodem, water, lucht en biodiversiteit, zet de Stichting Renkums Beekdal zich in voor de algehele en maatschappelijke belangen van burgers, bewoners en bezoekers van het Renkums Beekdal, het stroomgebied van Renkumse beken, gelegen in de gemeenten Renkum, Wageningen en Ede. De stichting doet dit vanuit het Bezoekers- en Informatiecentrum Renkums Beekdal door in te zetten op Informatie, Educatie en Participatie-activiteiten.

2- Waarom de stichting mede waakt over de doeleinden van overheden en burgers in het Renkums Beekdal

De Stichting is voortgekomen uit de destijds vigerende nationale en regionale beleidskaders van onder meer Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000 en Uitvoeringsprogramma Renkumse Poort. In overeenstemming met, en uitvoering gevend aan deze vigerende beleidskaders zijn in 2013 de gronden van het perceel Hartensweg 7 in het bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013, tot dan toe in agrarische gebruik, aangewezen en bestemd voor natuur(ontwikkeling). Op provinciaal niveau zijn deze beleidskaders onder meer geïntegreerd in de beleidskaders van het Gelders Natuur Netwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO) en Provinciale Omgevingsverordening. De provincie is het bevoegd gezag.

3- Dat het perceel/plangebied wel in het Gelders Natuur Netwerk valt

Het onderhavige perceel is onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor het onderhavige perceel, het openen van een bouwlocatie, is in strijd met de bestemming Natuur en de doeleinden van de Groene Ontwikkelingszone. Deze doeleinden, zowel op het perceel, als in de omgeving zijn gericht op het ontwikkelen van een groene landelijke en open ecologische corridor. Ontwikkelen van bouwlocatie(s) zijn geen doelen voor Groene Ontwikkelingszones. Reclamant is dan ook van mening dat, voordat tot een bestemmingswijziging Natuur in Wonen wordt overgegaan, toetsing van het voorgenomen besluit door de provincie moet plaatsvinden.

4- Dat de afweging alleen het belang van de particuliere eigenaar weegt

Door de voorgestelde bestemmingswijziging van Natuur naar die van een bouwlocatie met de bestemming Wonen valt de (huidige) eigenaar een aanzienlijke waardevermeerdering toe. Die waardevermeerdering wordt op geen enkele wijze gedeeld of benut ter compensatie van algemeen verlies aan Natuurontwikkelingsmogelijkheden binnen dit deel van het Renkums Beekdal.

5- Dat de bouwmogelijkheden ruimer zijn dan in de juridisch niet-bindende toelichting wordt gesuggereerd

Alhoewel in de toelichting gesuggereerd wordt dat de bouwmogelijkheden beperkt worden, is er de facto sprake van een aanzienlijke verruiming van de bouwmogelijkheden. De juridische regels laten toekomstige bouwers en ook de huidige eigenaar genoeg ruimte voor andere woningtypen dan de nu gesuggereerde schuurwoning en ook tot ruimere bebouwingsoppervlakten. Tevens laat het plan ruimte aan B en W om ontheffingen te verlenen voor verdergaand en intensiever gebruik.

6- De lintbebouwing en erfafscheidingen blokkeren een ontwikkeling als groene ecologische corridor

Woningen en tuinen gaan gepaard met erfafscheidingen. Waar in het huidige plangebied de gronden met de bestemming natuur in vrijwel open verbinding staan met de door Staatsbosbeheer beheerde Natura 2000 gebieden, die de ruggengraat zijn van de beoogde ecologische verbindingzone door het

Renkums Beekdal van de Veluwe naar de uiterwaarden van de Nederrijn, kunnen erfafscheidingen deze passage volledig blokkeren en de beoogde natuurontwikkelingszone totaal frustreren.

Het plangebied is gelegen op het smalste deel van deze corridor. Langs de noordzijde van de Hartenseweg betekent het herintroduceren van lintbebouwing dat hier vanaf het westelijk gelegen Nol in 't Bosch, achterlangs Restaurant Campman en de Hartense begraafplaats, achterlangs de woningen van Hartenseweg tot en met Hartenseweg 9 is sprake van erfafscheidingen die effectief zijn als waren het wildrasters om passerende wild te blokkeren. Ter plaatse van de bouwlocatie is nu nog een vrije uitwisseling door deze corridor mogelijk. Deze nu door woningbouw te blokkeren, blokkeert tevens alle verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor deze passage. Dit staat haaks op het gemeentelijk en provinciaal beleid om vrije uitwisseling van wild van en naar de uiterwaarden van Nederrijn te verbeteren. Er zijn zelfs vergevorderde plannen voor aanleg van een kostbare wildpassage onder de N225 ten zuiden van Oranje Nassau's Oord. In de toelichting op het bestemmingsplan worden de belemmeringen, die door bovenvermelde ontwikkelingen worden opgeworpen, volledig genegeerd.

7- Over het risico dat ook andere omwonenden hun natuur kavel in bouwlocatie willen omzetten

Met de voorgenomen bestemmingsplan wijziging creëert de gemeente een precedent voor de herbestemming van natuurgebieden tot woondoeleinden. In de toelichting op het plan wordt gemeld dat een van de omwonenden alleen medewerking aan het plan zal geven als dezelfde wijziging, van Natuur naar Wonen ook van toepassing zal zijn op zijn gronden. Hiermee wordt een (sluipend) proces in gang gezet waarin binnen als natuur aangewezen gronden gemakkelijk in bouwlocaties kunnen worden omgevormd.

8- Geen postzegelplan afweging maar afweging binnen integrale omgevingsvisie

In de recent vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied van de gemeente Wageningen is het Renkums Beekdal benoemd als te ontwikkelen robuuste ecologische corridor. De gemeente Renkum heeft eerst recent het initiatief genomen tot het opstellen van een Omgevingsvisie voor het gemeentelijk grondgebied. Daarin wordt bepleit royale ruimte te bieden voor burgerparticipatie bij de planontwikkeling. Vooruitlopen op proces en resultaten van een integrale omgevingsvisie, en dan beslissen over slechts een van de vele denkbare burgerinitiatieven via een "postzegelplan" procedure, strookt niet met het voornemen van integrale afweging die door de Omgevingswet wordt beoogd. Reclamant is van mening dat met de behandeling van de wijziging van het bestemmingsplan gewacht moet worden tot deze getoetst kan worden aan de Omgevingsvisie.

Gelet op de signalen dat meer belanghebbenden van de locatie Hartenseweg plannen hebben voor ontwikkeling van hun terreinen, vinden wij dat er eerst aanleiding is om een deelvisie op het bestemmingsplangebied Harten te ontwikkelen alvorens te beslissen over individuele locaties. Dit temeer omdat er ons inziens geen sprake is van urgentie voor woningbouw in het Renkums Beekdal.

In het provinciaal beleid voor Groene Ontwikkelingszones worden de ontwikkeldoelen gespecificeerd. Ontwikkeling van bouwlocaties zijn hier niet aan de orde. Het bouwen van een woning voor een huishouding draagt nauwelijks bij aan de gemeentelijke woningbehoefte en er zijn in en nabij de bebouwde kernen van Renkum voldoende bouwlocaties en woningvoorraad te vinden. Het plan voorziet in geen enkele urgente maatschappelijke behoefte en rechtvaardigt derhalve niet het inbreuk maken op de beleidsmatig en juridisch voor alle burgers bindende afspraak als vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan, namelijk dat de onderhavige gronden bestemd zijn voor, en ontwikkeld dienen te worden als natuurgebied. Woningbouw is daarin niet aan de orde zoals dat ook elders in het Renkums Beekdal niet aan de orde is, noch aan de orde kan komen.

Op alle beleidsniveaus is het ontwikkelen van het Renkums Beekdal als landelijk gebied met natuurlijke functie op de overgang van hoge naar lage Veluwe als doel geaccepteerd en geborgd. Dat dient hier ook zo te blijven.

reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4 en de reacties op de overige zienswijzen.

A. In overeenstemming met, en uitvoering gevend aan deze vigerende beleidskaders zijn in 2013 de gronden van het perceel Hartenseweg 7 in het bestemmingsplan Renkum-Heelsum 2013, tot dan toe in agrarische gebruik, aangewezen en bestemd voor natuur(ontwikkeling). Er is geen maatschappelijk of publiek belang gediend met wijziging van bestemming Natuur in Wonen op deze locatie;

Ter plaatse van het betreffende perceel aan de Hartenseweg 7 in Renkum geldt het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Natuur'. In die bestemming is 'agrarisch medegebruik' toegestaan. Ter plaatse van de bestaande paardenstal - schuur is een bouwvlak opgenomen. Daar mag volgens het bestemmingsplan 'uitsluitend een gebouw ten behoeve van het agrarisch medegebruik en/of hobbymatig houden van dieren, zoals opslag en dierenstal gebouwd worden'. Daarmee geldt dat het perceel gebruikt mag en kan worden voor natuur en agrarisch (mede-)gebruik. Dit toegestane gebruik ter plaatse is niet nieuw. Al voor het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' had het deze bestemming en dus toegestane gebruik. In het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' en het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 had het terrein dezelfde natuur en agrarische bestemming. Die bestemming is dus een voorzetting van bestaande planologie. Die natuurbestemming waarbij agrarisch (mede)gebruik toegestaan is, was daarmee niet door natuurbeleid ingegeven. Het was een voortzetting van het bestaande gebruik.

De gemeente is - evenals de provincie - van oordeel dat omzetten van de schuur- naar een woonfunctie op deze locatie met de ingediende plannen leidt tot verhoging van de beeld- en natuurkwaliteit. Daarmee is het algemeen en publiek belang voldoende gediend om mee te werken aan deze wijziging. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

B. Op provinciaal niveau zijn deze beleidskaders onder meer geïntegreerd in de beleidskaders van het Gelders Natuur Netwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO) en Provinciale Omgevingsverordening. Deze locatie valt in het GNN; de provincie is het bevoegd gezag en moet toetsen aan de door hen opgestelde ontwikkelingsdoeleinden. Deze doeleinden, zowel op het perceel, als in de omgeving zijn gericht op het ontwikkelen van een groene landelijke en open ecologische corridor.

Het gebied bevindt zich niet in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). De provincie is van mening dat het plan past in het provinciale beleid. Zie ook hetgeen is beschreven in hoofdstukken 4.9, 6.1 en 6.2.1. In de provinciale omgevingsverordening worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen natuur en landschap beschreven van de Groene ontwikkelingszone waarin dit plan zich bevindt. Betoogd dat de plannen niet aansluiten bij deze doelen, enerzijds omdat er minder ruimte resteert voor Natuur zonder dat compensatie plaatsvindt en anderzijds doordat onvoldoende duidelijk is hoe deze doelen worden gediend. In het voorliggende bestemmingsplan worden o.a. in hoofdstuk 3.3 en 4.9, maar ook in in het beeldkwaliteitsplan op pagina 13, worden de ontwikkelingsdoelen benoemd die dit plan beoogt te dienen. Het bevoegd gezag, de provincie, waardeert het plan en is van oordeel dat de kernkwaliteiten in dit bijzondere gebied met dit plan goed worden versterkt.

C. De waardevermeerdering door wijziging van de bestemming valt alleen toe aan de eigenaar en wordt op geen enkele wijze gedeeld of benut ter compensatie van algemeen verlies aan Natuurontwikkelingsmogelijkheden binnen dit deel van het Renkums Beekdal.

De vraag aan wie de waardevermeerdering toevalt die gepaard gaat met wijziging van de bestemming van het onderhavige perceel speelt geen rol in de planologische afweging door gemeente en provincie. Daarnaast wordt natuur gerealiseerd op het perceel en dus aansluitend aan het beekdal.

D. De bouw mogelijkheden zijn ruimer dan in de juridisch niet-bindende toelichting wordt gesuggereerd (groter bouwvlak en andere woning dan gesuggereerd)

Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.2.1 waarin staat dat het bouwvlak kleiner is geworden dan die in het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' en dat het bestemmingsplan buiten de woonbestemming geen bijgebouwen toestaat. Dit is ook zo op de verbeelding opgenomen. Daarnaast zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Daarmee wordt de bouwmassa juridisch vastgelegd. Via het beeldkwaliteitplan wordt geregeld wat voor een soort woning gebouwd kan en mag worden (= welstandstoetsing voor een omgevingsvergunning). Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit geborgd voor nu en in de toekomst.

E. De lintbebouwing en erfafscheidingen blokkeren een ontwikkeling als groene ecologische corridor

Verwezen wordt naar de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4. Het Renkums Beekdal kent (vanaf het zuiden) een versmalling ter hoogte van het buurtschap Harten. Vanaf het noorden is het feitelijke beekdal net zo breed als ter plaatse van de Hartenseweg. De woningen vormen samen met de historische muur van de papierfabriek aan de zuidkant van de Hartenseweg een belemmering voor de trek van fauna. Dat is een gegeven dat niet beïnvloed wordt door vervanging van de schuur door een woning. Het is niet voor de hand liggend dat fauna zijn weg door het buurtschap zal willen zoeken om vervolgens te stuiten op de historische muur. Het beekdal en de bossen in het westen bieden daartoe meer ruimte. Verwezen wordt al hetgeen hiervoor in dit hoofdstuk is beschreven, zoals hoofdstuk 6.2.1.5.

F. Het risico dat ook andere omwonenden hun natuur kavel in bouw kavel willen omzetten

De Stichting Renkums Beekdal geeft ook aan bang te zijn voor precedentwerking naar perceel 3516, het perceel direct aan de Hartenseweg ter hoogte van nummer 7. Die angst is echter ongegrond; dat perceel is nu onbebouwd en zal, indien dit aan de orde is, op z'n eigen merites worden beoordeeld. Er is geen sprake van precedentwerking (want dat is een andere situatie). Vermeld kan worden dat in augustus 2020 een verzoek is ingediend door derden om ook een woning te mogen bouwen voor Hartenseweg 7. Dat verzoek is door de gemeente in december 2020 afgewezen.

G. geen postzegelplan afweging maar afweging binnen integrale omgevingsvisie

Stichting het Renkums Beekdal geeft aan dat met de behandeling van de wijziging van het bestemmingsplan gewacht moet worden tot deze getoetst kan worden aan de Omgevingsvisie.

Met de ontwikkeling van een Omgevingsvisie is een aanvang gemaakt. Gezien de verwachte doorlooptijd daarvan zou de stelling van de Stichting het Renkums Beekdal betekenen dat alle plannen die worden ingediend zouden moeten worden aangehouden. Dat acht de gemeente niet houdbaar gezien zijn publieke taak en strijdig met de gerechtvaardigde belangen van de indieners. Alle plannen dienen op basis van het vigerend beleid te worden beoordeeld. Aan de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt dus nog gewerkt. Besluitvorming is voorlopig nog niet voorzien. Daarnaast gaat de visie over hoofdlijnen en zal zeer waarschijnlijk geen uitspraken doen op dit detailniveau. Het plan is niet strijdig met huidig (provinciaal)beleid. Over zowel het bestemmingsplan als de Omgevingsvisie dient

de gemeenteraad te besluiten. Dus dat maakt in zoverre geen verschil.

conclusie:

De ingediende zienswijze leidt, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht.

6.2.5 zienswijze 4

Adres: Gelderse Natuur en Milieufederatie, Jansbuitensingel 14, 6811 AB, Arnhem

Ontvangst zienswijze: 11 november 2020 (verzenddatum per post op 10-11-2020)

Inboeknummer: 129537

samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan (OBP) 'Hartenseweg 7, 2020' en het ontwerpbeeldkwaliteitplan (OBK) 'Hartenseweg 7'. Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een grote woning (ruim 14 bij 9 meter) in het Renkumse Beekdal. Reclamant vraagt om niet in te stemmen met het plan.

1- Renkums Beekdal

Het Renkums Beekdal is een uniek natuurgebied in Gelderland, onderdeel van het Veluws Natuurgebied. Vanaf de jaren negentig is veel arbeid verricht en zijn er veel investeringen gedaan om het Renkums Beekdal voor een groot deel weer vrij te maken van bebouwing en bedrijvigheid en is ingezet op natuurherstel. Er is geweldig resultaat bereikt. Het nu toevoegen van nieuwe woonbebouwing aan het Renkums Beekdal is een geheel verkeerd signaal. Dit leidt bovendien tot een precedentwerking en dat vindt reclamant niet wenselijk.

2- Renkumse Poort

Het Renkums Beekdal maakt onderdeel uit van de Renkumse Poort. Het gebied dat de Veluwe verbindt met de Rijnuitwaarden. Verdere ontwikkeling van deze Gelderse Poort t.b.v. een robuustere en veerkachtiger natuur met mogelijkheden voor migratie van grote (Hert aan de Rijn) en kleine dieren is uitgangspunt van het nationale en provinciale natuurbeleid. Plannen om deze poort te versterken door de barrière van de N225 te verzachten liggen klaar. Versmalling van deze poort met woningbouw staat hier haaks op, te meer daar de poort bij de Hartenseweg al op zijn smalst is. Woningbouw in het beekdal vindt ook geen grondslag in een gemeentelijke woonvisie of gebiedsvisie. Voor zover u verwijst naar het onderwerp transformatie merkt reclamant op dat het daarbij in de regel gaat om transformatie van huizen (splitsing), en hergebruik van leegstaande bedrijfspanden of fabrieken maar niet om sloop van een losse paardenstal en terugbouw van een woning.

3- Gevolgen plan

In vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan neemt de bestemming natuur in oppervlakte af. Bovendien wordt volgens artikel 1.3 de overgebleven bestemming natuur voor een deel omgezet naar natuur met functieaanduiding tuin. Er komt daarnaast meer bebouwing in volume terug dan er nu staat, daar nog niet bijgeteld het aandeel dat vergunningvrij mag worden bijgebouwd en aangelegd in een bestemming wonen. Artikelen 3.1.d t/m h geven daar bovenop ook mogelijkheden voor oprichting van bouwwerken in de bestemming natuur-tuin. Verder zal onder meer sprake zijn van verlichting. In vergelijking tot de huidige situatie (oude stal) zal er ook meer sprake zijn van verstoring. Dit alles maakt dat er ten opzichte van het huidige plan sprake is van achteruitgang van het beschermingsniveau en de omgevingskwaliteit.

De afwijkingsregels geven bovendien nog allerlei mogelijkheden voor meer en hoger bouwen (o.a. 10% afwijking). Daarmee zal de zichtbaarheid van de beoogde woning in de omgeving extra toenemen. Via artikel 6.2.3 mogen erf en terreinafscheidingen van 2 meter hoog worden gebouwd. Ook dit heeft negatieve gevolgen voor het landschap en passeerbaarheid voor dieren. Tevens bestaat binnen de bestemming wonen extra ruimte om een bouwwerk op te richten als zorgwoning en kan het hoofdgebouw worden opgesplitst in een driegeratiewoning. Dat betekent automatisch ook meer verkeer en parkeerbenodigdheid. Artikel 11 geeft de mogelijkheid om kleine evenementen binnen alle bestemmingen toe te staan. Een ruimtelijke onderbouwing waarom dat zou moeten kunnen is niet gegeven. Tevens kan via artikel 11.2 parkeerruimte worden vergroot. Via artikel 10.1.1 wordt de mogelijkheid geboden dat dieper dan 5 meter beneden maaiveld gebouwd kan worden. Waarom deze bepaling is opgenomen is niet gemotiveerd. In een beekdal is het juist niet wenselijk om ondergronds te bouwen. Ditzelfde geldt voor de installatie van een warmtepomp (mogelijke doorboring grondwaterlagen). Ter plaatse geldt de bescherming als intrekgebied t.b.v. de drinkwatervoorziening.

4- Omgevingsverordening Gelderland

De locatie is gelegen in de Groene Ontwikkelzone en heeft de bestemming natuur in het vigerende bestemmingsplan. Volgens artikel 2.52 lid 2 van de verordening is een kleinschalige ontwikkeling in het GO mogelijk onder voorwaarden, maar mag het oppervlak aan natuur niet verminderen zonder compensatie en mogen de kernkwaliteiten zeker niet aangetast worden. Door de beoogde woningbouw, inclusief tuin en bijgebouwen en aanleg van overige voorzieningen wordt naar onze mening geen invulling gegeven aan het provinciale beleid. Het beeldkwaliteitsplan en de verschillende genoemde maatregelen zijn bovendien niet geborgd en het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden voor een andere invulling.

reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4 en de reacties op de overige zienswijzen.

1. Renkums Beekdal

De aanvraag om een woning te mogen bouwen grenzend aan het Renkums Beekdal is beoordeeld tegen de achtergrond van de reeds aanwezige schuur en de huidige terreininrichting.

Er wordt door de bouw van de beoogde woning geen nieuw volume toegevoegd. Het bouwvlak is 18% kleiner dan de huidige schuur en levert een fraaier beeld op dan de schuur. Het landschapsplan levert ook een betere beeldkwaliteit op en biedt impulsen voor de natuurontwikkeling. Het gaat hier om het omvormen van bestaande bouwmassa en rechten naar een woning, met vervallen van agrarische (mede) gebruik. Daardoor leidt de transformatie niet tot een precedentwerking. Elke plan wordt op zijn eigen waarde beoordeeld. Verwezen wordt al hetgeen hiervoor in dit hoofdstuk is beschreven,

zoals hoofdstuk 6.2.1.5.

2. Versmalling Renkumse Poort met woningbouw

Het Renkums Beekdal kent (vanaf het zuiden) een versmalling ter hoogte van het buurtschap Harten. Vanaf het noorden is het feitelijke beekdal net zo breed als ter plaatse van de Hartenseweg. De woningen vormen samen met de historische muur van de papierfabriek aan de zuidkant van de Hartenseweg een belemmering voor de trek van fauna. Dat is een gegeven dat niet beïnvloed wordt door vervanging van de schuur door een woning. Het is niet voor de hand liggend dat fauna zijn weg door het buurtschap zal willen zoeken om vervolgens te stuiten op de historische muur. Het beekdal en de bossen in het westen bieden daartoe meer ruimte. Verwezen wordt al hetgeen hiervoor in dit hoofdstuk is beschreven, zoals hoofdstuk 6.2.1.5.

3. Gevolgen plan

Met de provincie heeft gesprek plaatsgevonden over compensatie van het verlies aan natuuroppervlak (op kaart). De kwalitatieve verbetering door de maatregelen in het landschapsplan worden gewaardeerd en leiden tot een positieve reactie van de provincie. Zie ook de inspraakreactie van de provincie bij hoofdstuk 6.1. De bestemming Natuur wordt op kaart dan wel kleiner, maar in de (planologische) praktijk was die natuurfunctie al beperkt. Agrarisch (mede)gebruik van het hele perceel was al toegestaan. Ook was er al een agrarisch te gebruiken schuur al toegestaan in die bestemming. Daarmee verandert er juist nu wel wat ten gunste van de natuurbestemming. Namelijk dat het agrarische gebruik van de natuurbestemming vervalt. Daarmee is in de nieuwe situatie uitsluitend natuurgebruik toegestaan. Dat levert een winst op.

- meer verstoring door extra bebouwing en verlichting

De redactie van de regels van het bestemmingsplan is erop gericht extra bouwwerken (anders dan in het landschapsplan voorzien) te voorkomen. In het landschapsplan is vastgelegd dat geen terreinverlichting wordt aangelegd, maar alleen minimale verlichting bij de toegangsdeuren. In de regels van het bestemmingsplan is dat niet vast te leggen. Dat is niet anders dan in de huidige situatie, daar is verlichting mogelijk (bij agrarische schuur), net als de omliggende woningen. Maar dat vindt in de praktijk niet plaats, de kans dat dat nu wel gebeurd is klein.

- meer en hoger bouwen; mogelijkheid tot splitsing

Het bouwplan wordt reeds besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en laat zien dat binnen de regels gebleven wordt. De genoemde afwijkingsregels zijn gemeentelijke standaardregels die in elk bestemmingsplan is opgenomen (en bij elke algehele bestemmingsplanherziening weer opgenomen wordt (gemeentebreed, dus ook hier) om, indien nodig maatwerk te kunnen verlenen. Dit geldt overigens voor elke afwijking. Het betreft slechts een afwijking, die indien nodig verleend kan worden, maar niet nadat een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. De bouwmassa en bouwoppervlakte is ter plaatse beperkt dus is de zeer beperkt dat hier ooit een twee-generatiewoning komt. Anderzijds is die regeling juist gemaakt om bijvoorbeeld ouders in te laten wonen om zo een soort mantelzorg mogelijk te maken. Die afwijkingsregeling geeft aan dat het te allen tijde één woning moet blijven. Dus feitelijk zorgt het er alleen voor dat er een persoon extra in de woning komt te wonen. Dat levert geen onevenredige extra parkeerdruk of verkeersbewegingen op.

Vermeld wordt dat via artikel 6.2.3 erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan van 2 meter hoogte en dat en dat dit negatieve gevolgen heeft voor het landschap en de passeerbaarheid van dieren.

Reclamant heeft blijkbaar niet gezien / beseft dat het betreffende artikel gaat (alleen) over de woonbestemming. Niet over de bestemming 'Natuur' of 'Tuin'. Dus alleen in de woonbestemming en dus binnen het bouwvlak geldt dit. Het bouwvlak in de woonbestemming mag al geheel worden volgebouwd met een woning. Dus die eventuele erfafscheiding is alleen daarbinnen toegestaan en heeft dus geen enkel effect op het landschap of passeerbaarheid van dieren.

-- mogelijkheid kleine evenementen in artikel 11 en andere afwijkingen

Het (artikel 11.1) betreft een standaardartikel van de gemeente, die in elk bestemmingsplan is opgenomen (en bij elke algehele bestemmingsplanherziening weer opgenomen wordt gemeentebreed een kleinschalige evenement toe te kunnen staan. Deze regeling is nu ook al ter plaatse opgenomen in het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Dus die geldt al. Overigens heeft het weghalen van deze bepaling geen echte effecten. Op basis van de APV kunnen deze eendaagse evenementen, denk aan een Airbornewandeltocht door de bossen, alsnog toegestaan worden. Bij een volgende algehele herziening zal deze regeling ook ter plaatse gaan gelden. Maar voor het huidige plan(gebied) is het niet aannemelijk dat deze afwijking nodig is om op te nemen. Daarom zal deze regeling (artikel 11.1 van het ontwerpbestemmingsplan) voor algemeen het toestaan van ééndaagse evenementen weggehaald worden.

De afwijking voor 10% zit in elk bestemmingsplan (in Nederland). Het betreft dus een standaardafwijking om maatwerk te kunnen leveren. Maar die wordt slechts beperkt toegepast. Deze bepaling en zal bij toepassing (waarbij dan een eigen afweging gemaakt zal worden) niet leiden tot een onevenredige aantasting van landschappelijke en natuurwaarden. Hetzelfde geldt voor de eventuele verhoging van hekwerken in de bestemming 'Wonen'. En al helemaal niet omdat die bestemming alleen is opgenomen ter plaatse van het bouwvlak van de geplande woning, die al volgebouwd mag worden voor een woning.

Ten aanzien van de opmerking over artikel 11.2 kan vermeld worden dat reclamant dat verkeerd heeft gelezen en geïnterpreteerd. Dit is slechts een bepaling om door de gemeente parkeereisen te kunnen stellen op eigen terrein bij bouwprojecten. Deze bepalingen stonden tot enkele jaren geleden in de Bouwverordening, maar daarin zijn die bepalingen vervallen. Dit zorgt niet voor extra parkeerplaatsen op het terrein.

De gemeente Renkum heeft als een van de weinige maar zeker als eerste in Nederland beleid en regels gemaakt te bescherming van leemlagen en dus grondwater. Uit onderzoek blijkt dat die leemlagen hier niet aanwezig zijn. Daarom gelden de speciale beschermingsregels voor grondwater en leemlagen hier niet. Desondanks heeft de gemeente toch regels opgenomen om te voorkomen dat overal heel diep gebouwd kan worden. daarom is een speciaal artikel in heel de gemeente opgenomen om niet dieper dan 5 meter bouwen toe te staan, zonder onderzoek. Dat is hier dus ook nogmaals opgenomen. In het huidige bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' is dat ook zo opgenomen (dus dat geldt nu ook voor de agrarische schuur). Dus daar verandert niets aan. Daarnaast heeft de provincie ook beleid voor bescherming van grond- en drinkwater. Dit gebied ligt niet in zo'n gebied. Voor het intrekgebied heeft dit plan, ook met een eventuele kelder geen effect. Het gaat er om dat (hemel) water in de grond kan intrekken en dat kan het. De nieuwe woning zorgt daar juist ook voor.

4. Omgevingsverordening Gelderland

In de provinciale omgevingsverordening worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen natuur en landschap beschreven van de Groene ontwikkelingszone waarin dit plan zich bevindt. In een aantal zienswijzen wordt betoogd dat de plannen niet aansluiten bij deze doelen, enerzijds omdat er minder ruimte resteert voor Natuur zonder dat compensatie plaatsvindt en anderzijds doordat onvoldoende duidelijk is hoe deze doelen worden gediend. In het voorliggende bestemmingsplan worden o.a. in hoofdstuk 3.3 en 4.9, maar ook in het beeldkwaliteitsplan op pagina 13, worden de ontwikkelingsdoelen benoemd die dit plan beoogt te dienen. Het bevoegd gezag, de provincie, waardeert het plan en is van oordeel dat de kernkwaliteiten in dit bijzondere gebied met dit plan goed worden versterkt.

In artikel 2.52 (lid 2) van deze nieuwe (maar ook de daarvoor geldende) Omgevingsverordening staat het volgende vermeld:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken, als:

- *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;*
- *deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

Daar staat niet, zoals reclamant aangeeft, dat de oppervlakte natuur niet mag verminderen. Zoals gezegd verminderd de oppervlakte natuur niet, want de woning komt op de plek van de agrarische schuur en het terrein werd agrarisch gebruikt. Nu wordt juist natuur gecreëerd en planologisch vastgelegd. Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

- onvoldoende borging van de plannen

De gemeente zal in het bestemmingsplan een (publiekrechtelijke) uitvoeringsplicht opleggen. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' in het plan opgenomen. Zie ook hetgeen is vermeld in de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

conclusie:

De ingediende zienswijze leidt, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht.

De ingediende zienswijze leidt ook tot het vervallen / weghalen van artikel 11.1 (evenementen) zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.6 zienswijze 5

Adres: 1- Gerrit Schutlaan 6, 6866 CA, Renkum;
2- Hartenseweg 9, 6871 NB, Renkum;
3- Hartsenseweg 11, 6871 NB, Renkum;
4- Hartenseweg 5, 6871 NB, Renkum.

Ontvangst zienswijze: 9 november 2020

Inboeknummer: 129531

samenvatting zienswijze:

Reclamanten dienen (als directe omwonenden) hun zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Hartenseweg 7 Renkum. Reclamanten hebben de volgende bezwaren tegen dit plan:

- 1- De argumenten, waarom het vervangen van de schuur door een woning een verbetering is voor de omgeving, zijn onjuist.
- 2- Er wordt onterecht een beroep gedaan op huisnummer 7.
- 3- Het bouwen van een huis op de betreffende locatie verstoort het woongenot van de omwonenden.

Toelichting op de bezwaren

1- *De argumenten, waarom het vervangen van de schuur door een woning een verbetering is voor de omgeving, zijn onjuist.*

a. De schuur

Blz. 9, alinea 4.2. "In de schuur aan de Hartenseweg 7 te Renkum zijn geheel geen geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven".

Blz. 10, alinea 4.3. "De schuur aan de Hartenseweg 7 te Renkum wordt ook intensief gebruikt waardoor het voorkomen van de steenmarter kan worden uitgestoten".

Alinea 4.4. De te slopen schuur aan de Hartenseweg 7 te Renkum bezit geen mogelijkheden voor vogels om in te verblijven.

Zoals in het plan wordt aangegeven, waren er eerst 2 kleine schuren op het perceel, één hele kleine vervallen (niet meer bruikbaar) schuurtje en een iets grotere schuur. Het hele perceel B3517 en de 2 schuren hebben altijd toebehoren aan Hartenseweg 5 en nooit aan huisnummer 7. Familie Nieuwenhuizen heeft het hele perceel B3517 inclusief de 2 kleine schuren aan familie Hooijer verkocht. De inhoud, hoogte en oppervlakte van de beide oude schuren samen was veel kleiner dan die van de huidige schuur. De afmeting van 11x17 meter is buiten proporties groot voor een stal voor 2 paarden en opslag van stalbedekking en ruwvoer. Er wordt steeds gezegd, dat de schuur in gebruik is als paardenstal voor 2 paarden. In de afgelopen 5 jaar dat de schuur er staat, heeft er nog nooit een paard ingestaan. Dit wordt mede bevestigd door het feit dat er geen vleermuizen en vogels zijn aangetroffen in de schuur. Vogels, vleermuizen en steenmarters krijgen geen kans om in deze schuur te leven, omdat de schuur altijd hermetisch afgesloten is. Bij alle omwonenden bevinden zich wel vogels in de schuren en stallen, omdat die wel gebruikt worden. Daarnaast heeft de eigenaar stallen en weiland bij huis, die zij liever gebruikt. Het andere (grootste) deel van de schuur is ook nog nooit door familie zelf gebruikt voor bijvoorbeeld opslag van stalbedekking en ruwvoer voor de paarden. Maar is de afgelopen 5 jaar steeds verhuurd aan derden/kleine bedrijven voor opslag en om daar werkzaamheden uit te voeren. Oneigenlijk gebruik van de schuur, in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het doel van het bouwen van de grote schuur is nooit geweest om het zelf te gebruiken als paardenstal of opslag voor het bedrijf van de eigenaar, maar om het later te kunnen vervangen voor een woning.

b. Intensief agrarisch gebruik

In het plan wordt gesteld dat door het bouwen van een woning het intensieve agrarische gebruik komt te vervallen. Maar hoe kun je dat stoppen, wanneer er geen intensief agrarisch gebruik heeft plaatsgevonden? Twee paarden op een weiland van iets minder dan een hectare is absoluut geen intensief agrarisch gebruik. Bovendien staan de paarden maar hooguit 2 x enkele dagen tot een week per jaar in deze wei. De paarden hebben zomereczeem, dat wordt veroorzaakt door kleine steekvliegjes (ook wel knutten genoemd), die veelvuldig op deze locatie aanwezig zijn. Dit is dan ook de reden, waarom de eigenaar de paarden bij voorkeur op haar andere weiland laat lopen en de paarden 's avonds op stal zet bij haar thuis, want dan zijn de steekvliegjes het actiefst. Sinds de publicatie van dit bestemmingsplan, brengt de eigenaar elke morgen haar 2 paarden met de trailer naar het weiland aan de Hartenseweg en haalt zij ze 's avonds weer op naar de stallen bij haar thuis.

c. Verbetering kernkwaliteiten van natuur en landschap

Op blz. 48 staat dat: "Met de plannen zoals beschreven worden de kernkwaliteiten van natuur en landschap op de locatie versterkt. Zeker als we deze afzetten tegen de huidige kwaliteiten".

Blz. 39, alinea 4.9.2. "Mede ook omdat het agrarische gebruik van het perceel zal vervallen en een groot deel van het terrein actief als natuur wordt ingericht. De omvorming van een paardenschuur en bijbehorend agrarische gebruik naar een iets kleinere woning met de inrichting van natuur betreft een kleinschalige ontwikkeling/verandering. Het agrarisch gebruik zal verdwijnen evenals een goot deel van de puinverharding".

Blz. 39-40, alinea 4.9.2. "Wel wordt het terrein van de bestemmingsplanwijziging deels voor natuur ingericht waardoor dieren in en over dat deel van het terrein kunnen leven /bewegen richting het noorden en oosten over de Oliemolenbeek".

In de afgelopen 5 jaar, maar ook in de jaren daarvoor heeft de flora en fauna op het betreffende perceel ongestoord kunnen groeien, bloeien en leven op 1 keer maaien per jaar na. Ook als de paarden er wel lopen, dan levert dat geen problemen op voor de dieren uit de natuur, want die leven gewoon samen met de paarden. Het perceel is al natuur.

Er vindt geen bedrijfs- of hobbymatige intensieve landbouw of veeteelt plaats op dit perceel.

De halfverharding op het terrein zal volgens dit plan afnemen (blz. 37, alinea 4.7.4.). Deze halfverharding bestaande uit puin is pas in maart van dit jaar gestort. Voorheen heeft er geen halfverharding gelegen, maar bestond de bodem uit alleen zand/grond/gras.

2- *Er wordt onterecht een beroep gedaan op huisnummer 7.*

Blz. 6, alinea 1.1. "Aan de Hartenseweg tussen de nummers 5 en 9 bevindt zich een paardenstal (van ongeveer 11 meter bij 17 meter) met ruimte voor 2 paarden op een kavel op enige afstand van de weg. De schuur op het perceel heeft huisnummer 7".

Blz. 12, alinea 2.1. "Langs de Hartenseweg waren oorspronkelijk op en naast de planlocatie een aantal woningen gesitueerd in een klein lint. Op de planlocatie stond een kleine boerderij. Deze situatie heeft tot in de jaren 50 van de vorige eeuw bestaan. Onder afbeelding 7 Op de planlocatie staat een kleine boerderij (rode cirkel).

Blz. 13 onder afbeelding 8: "De boerderij op de planlocatie is verdwenen. Er resteren alleen nog enkele schuren.

Zoals al eerder in deze zienswijze is aangegeven, heeft perceel B3517 inclusief het pad voorheen toebehoren aan Hartenseweg 5, De boerderij op de foto was de oude woning van Hartenseweg 5 en niet huisnummer 7. Tijdens de tweede wereldoorlog zijn diverse woningen aan de Hartenseweg gebombardeerd, waaronder ook huisnummer 5 en 7. In 1946 is toestemming verleend om de gebombardeerde huizen te herbouwen. De familie van Hartenseweg 5 heeft diverse jaren in de witte schuur gewoond, totdat het huidige huis van Hartenseweg 5 eind van de vijftiger jaren is gebouwd.

De woning/winkel Hartenseweg 7 heeft altijd gestaan op het perceel B3516 dat ten zuiden ligt van de planlocatie van dit plan (zie foto hieronder), De fundering ervan bevindt zich nog steeds onder de grond van perceel B3516. Hartenseweg 7 is nog niet herbouwd, omdat eigenaar van Hartenseweg 9, wanneer hij en zijn vrouw op leeftijd zouden zijn, er een levensloopbestendige woning wilden bouwen, maar zij zien daar toch vanaf en hebben het perceel verkocht aan de familie Ter Haar (Gerrit Schutlaan 6). De nieuwe eigenaren van het perceel hebben op 20 augustus jongstleden een principeverzoek ingediend bij het college voor wijziging van het bestemmingsplan, omdat zij nu een levensloopbestendige / rolstoeltoegankelijke woning op perceel B3516 willen bouwen in verband met hun gehandicapte dochter. Tot op heden hebben zij nog geen reactie van het college mogen ontvangen op dat verzoek.

De schuur van de planlocatie staat naar schatting ongeveer 30 meter af van de Hartenseweg en bevindt zich achter het perceel van de familie Ter Haar. Daarmee ligt de schuur achter en niet op de

lijn van de huizen 5, 9 en 11. Het beleid van Gemeente Renkum is om geen tweedelijns bebouwing toe te staan, maar woningen staan in de gemeente Renkum bij voorkeur aan een straat of aan openbare ruimte. De familie Ter Haar heeft er in principe geen problemen mee, dat als zij mogen bouwen, dat er een woning achter hen komt te staan. Echter, dan wel onder de voorwaarde dat familie Eitjes de zichtlijnen rondom hun huis vrijhouden, want dat gaat familie Ter Haar ook doen. De omwonenden van Hartenseweg 5, 9 en 11 hebben voorkeur voor een woning op het perceel dat direct aan de Hartenseweg ligt en in de lijn van hun huizen.

3- *Het bouwen van een huis op de betreffende locatie verstoort het woongenot van de omwonenden.*

a. Bouwhoogte terrein- en erfafscheidingen en bouwwerken

In dit plan zijn de volgende bouwhoogtes opgenomen voor terrein- en erfafscheidingen en bouwwerken:

Blz. 69, alinea 6.2.3. "a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

Blz. 45, alinea 5.2.2. "De bestemming 'Tuin-3' is toegekend aan de tuin bij de geplande woning. Op percelen met de bestemming 'Tuin-3' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Tijdens de presentatie van het plan aan de gemeenteraad op 30 juni jongstleden vertelde de initiatiefnemer dat de erfafscheiding bestaande uit heggen 1,50 meter hoog zouden worden met een enkele uitschieter. Toen enkele raadsleden aangaven dat toch aan de hoge kant te vinden, zei de initiatiefnemer dat hij de heg dan wel 1 meter hoog zou maken. In dit plan is opgenomen, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen. Daarnaast staat in het plan op blz. 22 dat: "De vrijkomende grond wordt gebruikt om aan de zuidoostzijde een verhoging aan te brengen die wordt ingeplant met inheems bosplantsoen". Dit betekent voor ons en andere mensen, die langskomen, dat de zichtlijnen verstoord worden. Reclamanten willen graag het open karakter van onze omgeving behouden.

Dit geldt ook voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen, daarvan mag de maximale bouwhoogte 3 meter bedragen volgens dit plan. Bij de presentatie aan de raad heeft de initiatiefnemer laten weten, dat er in de plaats van de schuur alleen een woning zou komen zonder andere bouwwerken en/of gebouwen er omheen. Reclamanten vinden het onacceptabel als de zichtlijnen voor ons en andere mensen, die in de omgeving zijn, worden beperkt door bouwwerken.

b. Landschapsplan, greppel en verlaging

Op blz. 37, alinea 4.7.5. staat dat: "De planontwikkeling zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af en hemelwater wordt op de locatie opgevangen en geborgen".

Blz. 22: "Daarom wordt naar het beekdal toe geen hekwerk geplaatst, maar een greppel gegraven, waardoor het zicht naar het beekdal niet verstoord wordt. De oostzijde van het perceel is lager gelegen en in dit deel van het terrein wordt een extra verlaging aangebracht in de nabijheid van de Oliemolenbeek. De vrijkomende grond wordt gebruikt om aan de zuidoostzijde een verhoging aan te brengen die wordt ingeplant met inheems bosplantsoen, zoals zwarte els, hazelaar, Gelderse roos en

meidoorn. Het bosje vormt de achtergrond voor een zitplek in de avondzon".

Naar het beekdal toe wordt een greppel gegraven en er wordt een poel aangelegd. Dit volgens reclamanten niet wenselijk en ook niet toegestaan. Als omwonenden maken reclamanten zich grote zorgen over de beek, omdat deze door de droogte en het warme weer gedurende het afgelopen jaar regelmatig droog staat. De beek heeft al het water nodig dat het kan krijgen en dan moet dat water niet elders al opgevangen worden. Bovendien is het water dat in de greppel en in de poel terecht komt, stilstaand water dat snel opwarmt. In stilstaand warmwater groeien gauw bacteriën zoals blauwalg en botulisme, wat schadelijk is voor flora en fauna, maar ook voor mensen.

Het is niet toegestaan om in natuur zelf reliëf aan te brengen en grond te verplaatsen.

In het landschapsplan worden allemaal mooie toezeggingen gedaan. Maar reclamanten zien in de gemeente dat door de huidige bomenverordening er vele bomen verdwijnen ook in de buurt van de Hartenseweg. Reclamanten hebben er dan ook geen vertrouwen in, dat wanneer alles rond is rondom de bouw van de woning, er geen bestaande bomen/beplanting zal verdwijnen.

c. Afmetingen woning en extra functionaliteiten

Op blz. 48 staat dat: "De risico's voor de toekomst zijn beperkt door voor het plan een pakket aan regels op maat op te stellen. De (bouw-)mogelijkheden zijn ten opzichte van de regels die normaal worden gehanteerd sterk beperkt".

Maar op blz. 45, alinea 5.2.2. worden mogelijkheden gegeven om van die regels af te wijken: "Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen alleen binnen bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten.

In de bestemming "Wonen-3' zijn onder bepaalde voorwaarden, volgens, in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, diverse functies, zoals een aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) of een bed & breakfast toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woning zijn afwijkingen opgenomen om kamerbewoning, zorgwoning, aan-huis-verbonden-bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), mantelzorg en zogenaamde twee- of drie-generatiewoning mogelijk te maken in de woning.

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van (kleine) overschrijding van bouw- en goothoogten".

Bij de presentatie aan de raad heeft de initiatiefnemer laten weten, dat er in de plaats van de schuur alleen een woning zou komen zonder andere bouwwerken en/of gebouwen er omheen. Het plan biedt alle mogelijkheden om van deze toezegging af te wijken en ook om groter te bouwen dan de in het plan aangegeven afmetingen van de woning. Bovendien is in dit plan niet vermeldt, wat de afmetingen zijn van het bouwvlak in het bestemmingsplan. Reclamanten willen graag hiervan op de hoogte gebracht worden in een herzien plan.

d. Onduidelijkheid in ontwerpbestemmingsplan

Reclamanten willen graag weten, wat gaat er gebeuren met het deel van het perceel dat achter de schuur ligt. Blijft dat in bezit van Hooijer en zo ja, hoe moet zij dan bij haar land komen? Zo nee, wordt het dan natuur en van wie is het?

In het plangebied is het pad tussen Hartenseweg 9 en perceel B3517 meegenomen. Dat pad is

eigendom van familie Ter Haar en zij staan erop dat het uit het plangebied wordt verwijderd.

e. Recht van overpad voor Hartenseweg 5

Het perceel B3517 en het pad direct links (ten westen) van Hartenseweg 5 heeft in het verleden altijd toebehoren aan Hartenseweg 5. Bij de verkoop van het perceel is destijds verzuimd om een erfdienstbaarheid voor recht van overpad op het verkochte perceel te vestigen. Wel heeft de eigenaar van Hartenseweg 5 altijd gebruik mogen maken van het pad om bij de achterzijde van haar perceel te kunnen komen. Ondanks dat de eigenaar van Hartenseweg 5 het recht van overpad al door verjaring heeft verkregen, adviseren reclamanten de initiatiefnemer of de Hooijer (afhankelijk wie momenteel nog de eigenaar is) om bij notariële akte een erfdienstbaarheid voor onbepaalde tijd te vestigen op het perceel B3517 Hartenseweg Renkum in de vorm van het recht van overpad ten behoeve van het perceel van Hartenseweg 5. De eigenaar van Hartenseweg 5 heeft slapeloze nachten van het feit dat het perceel B3517 van eigenaar is of gaat wisselen, dat er mogelijk een woning gebouwd mag worden en de angst dat zij geen gebruik meer mag maken van het pad. Voor de gemoedsrust van haar en haar familie dringen reclamanten erop aan om deze erfdienstbaarheid van recht van overpad te vestigen middels een notariële akte.

f. Niet of te weinig geïnformeerd en gehoord.

Volgens het plan blz. 47, alinea 6.2.1. zijn: "In maart 2020 de bewoners van de aangrenzende woningen met de nummers 9 en 11 op de hoogte gebracht van het voornemen van de initiatiefnemer. In een persoonlijk gesprek met elk van de omwonenden zijn de plannen aan hen gepresenteerd.

De eigenaar (fam. Ter Haar) van perceel B3515 en het pad dat tussen Hartenseweg 9 en het perceel van de initiatiefnemer ligt, is niet in kennis gesteld van het voornemen van de initiatiefnemer. Maar ook de andere omwonenden voelen zich te weinig geïnformeerd en gehoord door zowel de initiatiefnemer als de gemeente.

Reclamanten voelen zich onjuist voorgelicht bij de bouw van de grote schuur en vrezes dat als dit plan doorgaat, dat reclamanten later ook bedrogen uit zullen komen. Reclamanten geven aan dat hun ervaringen met het vervangen van de oude schuurtjes voor de grote schuur, maakt dat zij geen vertrouwen hebben in het uiteindelijke resultaat van de transformatie van de schuur en het omliggende terrein naar een woning met een tuin die voor een groot deel actief als natuur wordt ingericht. Dit plan garandeert volgens reclamanten niet dat de woning niet groter uit gaat vallen zoals nu in het plan is beschreven; er geen bouwwerken en bijgebouwen worden geplaatst; bestaande bomen en beplanting niet allemaal verwijderd worden; er geen grote beplanting komt die het zicht van reclamanten wegneemt; de erf- en terreinafscheiding toch hoger uitvalt. Wanneer er nu al toestemming wordt gegeven voor extra functionaliteiten, hebben reclamanten geen mogelijkheid om voordat deze functionaliteiten in gebruik worden genomen de plannen eerst voor commentaar in te zien. De initiatiefnemer zegt nu wel van alles mondeling toe, maar of hij zich daaraan zal houden is nog maar de vraag. En wat gebeurt er als hij het perceel weer verkoopt?

Reclamanten willen onder geen voorwaarde dat de situatie op perceel B3517 voor reclamanten verslechterd na transformatie van de schuur naar een woning t.o.v. van de huidige situatie. In het plan wordt gerefereerd naar strengere eisen voor dit plan, maar verderop in het plan wordt er weer een escape gegeven om af te mogen wijken van die regels.

Besluit

Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2020' (perceel B3517) naar

aanleiding van bovengenoemde informatie kritisch door te lezen, het zorgvuldig te herzien en het daarna opnieuw ter inzage te leggen voor commentaar, of volledig af te zien van het wijzigen van dit bestemmingsplan naar wonen.

- A. alle in dit ontwerpbestemmingsplan gebruikte onjuiste argumenten te verwijderen;
- B. voor dit plan niet meer Hartenseweg 7 te gebruiken, maar bijvoorbeeld Hartenseweg 5a of het perceelnummer: B3517;
- C. het bouwvlak van perceel B3517 niet aan te merken als eerstelijns bebouwing, maar tweedelijns;
- D. de onduidelijkheid in het plan te verhelderen;
- E. de belangen van de omwonenden beschermen door strakkere regels in dit bestemmingsplan op te nemen en geen mogelijkheid bieden om daar vanaf te wijken;
- F. omwonenden tijdig en duidelijk op de hoogte te brengen van ontwikkelingen rond dit plan.

reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4 en de reacties op de overige zienswijzen.

1. De argumenten, waarom het vervangen van de schuur door een woning een verbetering is voor de omgeving, zijn onjuist.

a. De schuur is te groot, want groter dan de twee schuren die deze heeft vervangen; is nooit gebruikt als paardenschuur; het gebruik is in strijd met de bestemming; de schuur is gebouwd om er een woning te kunnen realiseren.

De feitelijke situatie is het uitgangspunt voor de onderzoeken die zijn verricht, zoals het flora- en faunaonderzoek dat door omwonenden wordt aangehaald. In de aangehaalde passages zijn geen onjuistheden vermeld.

Voor de planologische afweging is de vergunde situatie het uitgangspunt. De huidige paardenschuur is gebouwd op basis van een door de gemeente Renkum verleende omgevingsvergunning ter vervanging van twee bestaande schuren die samen ongeveer hetzelfde oppervlak hadden. Agrarisch gebruik is binnen de huidige bestemming toegestaan. Dit verdwijnt bij een woonbestemming.

De bewering dat de schuur is gebouwd om er een woning te kunnen realiseren is onjuist. De huidige eigenaar is door de initiatiefnemer benaderd met het idee voor een woning in plaats van de schuur.

b. Intensief agrarisch gebruik; daarvan is geen sprake

Het woord "intensief" bij afbeelding 10 op pagina 14 wordt geschrapt.

c. Verbetering kernkwaliteiten van natuur en landschap; daarvan is geen sprake want het perceel is al natuur; agrarisch gebruik vindt nu al niet plaats en de puinverharding is recent aangebracht.

Met de ingediende plannen wordt naar het oordeel van zowel de gemeente als de provincie een verbetering bereikt van de beeld- en natuurkwaliteit; een zorgvuldige inrichting en beheer spelen daarin een belangrijke rol. Het vervangen van de puinverharding door ruig gras en het aanleggen van een poel zijn daar voorbeelden van. De kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden door het landschapsplan goed versterkt en de beeldkwaliteit van de te realiseren woning is een verbetering ten opzichte van de huidige beeldkwaliteit van de schuur. Daarbij wordt de woning ook kleiner dan de huidige schuur.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.2.1. Daarbij gaat het ook om het planologisch recht om het terrein agrarisch te gebruiken. Dat planologisch recht wordt nu weggehaald.

2. Er wordt onterecht een beroep gedaan op huisnummer 7. Op het perceel 3516 stond ooit een woning met nummer 7; het beleid van de gemeente Renkum is om geen tweedelijsbebouwing toestaan.

Bij brief van 14 april 2015 is door de gemeente aan het perceel sectie B, 3517, het huisnummer 7 toegekend. Van tweedelijsbebouwing is geen sprake want ter hoogte van de planlocatie is geen andere bebouwing aanwezig. Perceel B 3516 kent in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak.

Door reclamanten bouwen van een nieuwe woning voor Hartenseweg 7

Reclamanten geven aan dat één van de reclamanten graag een woning wil bouwen voor Hartenseweg 7 (en dat daarvoor het huisnummer 7 zou gelden) en dat ze nog geen reactie hebben ontvangen. Halverwege december 2020 heeft de gemeente een brief gestuurd en aangegeven daar geen woning te willen.

3. Het bouwen van een huis op de betreffende locatie verstoort het woongenot van de omwonenden.

a. Bouwhoogte terrein-/erfafscheidingen en bouwwerken

De regels waren al veel scherper dan normaal bij een nieuw te bouwen woning, waardoor geen aparte bouwvolumes of overkappingen kunnen worden toegevoegd. Dat is ook niet nodig omdat in het bouwvolume van de woning ook garage en schuur zijn opgenomen. De regels zijn nu nog verder aangescherpt voor wat betreft de bouwwerken geen gebouwen zijnde. De hoogte daarvan wordt teruggebracht tot 1,5 meter.

Verder zijn er zorgen om verstoring van zichtlijnen:

Daarnaast staat in het plan op blz. 22 dat: "De vrijkomende grond wordt gebruikt om aan de zuidoostzijde een verhoging aan te brengen die wordt ingeplant met inheems bosplantsoen". Dit betekent voor ons en andere mensen, die langskomen, dat de zichtlijnen verstoord worden. Wij willen graag het open karakter van onze omgeving behouden.

De zuidoosthoek is al begrensd met bosschages. Door het aanbrengen van een verhoging met inheems bosplantsoen wordt de bestaande beplanting alleen geïntensiveerd.

Vermeld wordt dat via artikel 6.2.3 erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan van 2 meter hoogte en dat en dat dit negatieve gevolgen heeft voor het landschap en de passeerbaarheid van dieren / woongenot burenen. Dat geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 3 meter

Reclamant heeft blijkbaar niet gezien / beseft dat het betreffende artikel gaat (alleen) over de woonbestemming. Niet over de bestemming 'Natuur' of 'Tuin'. Dus alleen in de woonbestemming en dus binnen het bouwvlak geldt dit. Het bouwvlak in de woonbestemming mag al geheel worden volgebouwd met een woning. Dus die eventuele erfafscheiding of bouwwerk is alleen daarbinnen toegestaan en heeft dus geen enkel effect op het landschap of passeerbaarheid van dieren / woongenot burenen.

3 b. Landschapsplan, greppel en verlaging

Met een voorwaardelijke verplichting zal de uitvoering van het landschapsplan in het bestemmingsplan worden geborgd. De gemeente zal in het bestemmingsplan een (publiekrechtelijke) uitvoeringsplicht opleggen. Hiertoe wordt een 'voorwaardelijke verplichting' in het plan opgenomen. Daarmee wordt geborgd dat de voorgestelde natuur gerealiseerd en in standgehouden wordt. Zie ook hetgeen is vermeld in de hoofdstukken 6.1, 6.2.1, 6.3 en 6.4.

De greppel dient als terreinafscheiding en zal hooguit incidenteel regenwater bevatten, dat verder naar de poel wordt geleid. In het beekdal komen op meer plaatsen poelen voor. Deze verrijken de biodiversiteit.

c. Afmetingen woning en extra functionaliteiten

Verwezen wordt ook naar hoofdstuk 6.2.1.3. Het bouwvlak is aangegeven in de verbeelding en meet 10 met bij 15 meter, dat is ook te meten op de verbeelding. Het huidige bouwvlak van de agrarische schuur is in het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' 11 meter bij 17 meter.

In de woning is ruimte opgenomen voor een garage en een schuur/berging. De regels van het bestemmingsplan staan geen vergroting van het bouwvlak of het bouwen van bijgebouwen en dergelijke buiten de woonbestemming niet toe.

d. Onduidelijkheid in ontwerpbestemmingsplan

De vraag wordt gesteld wat er zal gebeuren met het perceel achter 3517 (3362). Daar kan de initiatiefnemer geen uitspraken over doen; dat is aan de eigenaar.

Over de weg tussen Hartenseweg 9 en perceel 3517 wordt gesteld dat dit uit het bestemmingsplan moet worden gehaald omdat dit een andere eigenaar heeft. Dat is echter niet zo. Dit pad bevindt zich namelijk deels op perceel 3517 en is daarmee eigendom van de huidige eigenaar (initiatiefnemer) en onderdeel van het plangebied. Om het gebruik als pad voor de gebruiker (indiener van de zienswijze) te kunnen blijven continueren is hieraan de bestemming Verkeer toegekend. Indien dit deel uit het plan wordt gehaald zal de weg niet langer door de omwonenden kunnen worden gebruikt.

e. Recht van overpad voor Hartenseweg 5

De eigenaar van Hartenseweg 5 maakt gebruik van het pad dat toegang geeft aan 3517. De vraag wordt gesteld om een erfdienstbaarheid te vestigen. De eigenaar en initiatiefnemer zijn bereid hiervoor een regeling te treffen. Dat is overigens al in de raadsontmoeting van 30 juni gecommuniceerd naar de schoonzoon van de eigenaar. Het treffen van deze regeling valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

f. Niet of te weinig geïnformeerd en gehoord.

De omwonenden voelen zich te weinig geïnformeerd en gehoord door de initiatiefnemer en de gemeente. Mede daardoor is er geen vertrouwen dat de plannen zullen worden uitgevoerd zoals ingediend. De initiatiefnemer heeft met de directe burens (of hun vertegenwoordigers) contact opgenomen en de plannen besproken, zie ook hoofdstuk 6.2.1.1.

De regels, zeker in hun aangescherpte vorm, in combinatie met een voorwaardelijke verplichting gericht op uitvoering van het ingediende landschapsplan, beogen dit vertrouwen te bieden.

conclusie:

De ingediende zienswijze leidt, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht. Ook wordt de toelichting aangepast in die zin dat het woord 'intensief' bij agrarisch gebruik wordt weggehaald.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

- Ambtshalve was al vlak na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan besloten om een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Uit de zienswijzen en uit de inspraakreactie van de provincie kwam (indirect) dat verzoek ook. Dus ook ambtshalve is een aanpassing van het bestemmingsplan gemaakt door een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels op te nemen waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het

inrichtingsplan is ingericht.

Het betreft de volgende voorwaardelijke verplichting:

artikel 6.4.2 voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting natuur' is bewoning van de woning pas toegestaan (en is dat een gebruik strijdig als niet voldaan is) dan nadat het naastgelegen gebied met de bestemming 'Natuur' is ingericht / aangelegd met de landschappelijke en natuurlijke elementen conform hetgeen is opgenomen in de 'Landschappelijke inpassing' voor project Hartenseweg 7 Renkum van Annerie van Daatselaar van 20 april 2020 (welke als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd). Hierbij dient die natuurlijke inrichting duurzaam in stand gehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en de duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur ter plaatse.

- De toelichting is op enkele punten verduidelijkt en aangevuld, zoals de hoofdstukken 4.9 en 3.3. Dit naar aanleiding van de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie (7e wijziging) die 31 maart 2021 is vastgesteld en eind april 2021 in werking treedt. Maar ook naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie over de beschrijving over de kernkwaliteiten van de GO (en dus ook door de ingediende zienswijzen op dit punt).
- Op 5 oktober 2020 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Daarin heeft de CRK ingestemd met beide plannen, maar is wel aangegeven dat het niet gewenst was om woning te ontwerpen met een lage en een hoge goothoogte (asymmetrisch). Dus het moest een woning worden met gelijke goothoogte. Dit leidt tot een aanpassing in het beeldkwaliteitplan en bood ook de mogelijkheid om een aanpassing door te voeren in het bestemmingsplan. Nu de goot aan beide kanten even hoog moet zijn kan de maximale goothoogte met een halve meter verlaagd worden. Daardoor is nu in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen in plaats van 4,5 meter.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- De ingediende zienswijzen leiden, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de regels (artikel 6.4.2) waarin o.a. is aangegeven dat de woning pas gebruikt mag worden als het terrein conform het inrichtingsplan is ingericht. Zie de 'voorwaardelijke verplichting' die in het vorige hoofdstuk (hoofdstuk 6.3, 'ambtshalve wijzigingen') is vermeld.
- Ook leiden de zienswijzen tot het, samen met de ambtshalve wijziging en de inspraakreactie van de provincie, aanpassing van het bestemmingsplan door de toelichting aan te vullen en uit te breiden (o.a. hoofdstuk 4.9) met de teksten / uitleg over de kernkwaliteiten van het gebied in de GO.
- De ingediende zienswijzen leiden ook tot het vervallen / weghalen van artikel 11.1 (evenementen) van de Algemene gebruiksregels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0207bg-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.bp0207bg-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 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 geregistreeerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreeerde partner. 1^e graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2^e graad aanverwantschap zijn de grootouder(s), kleinkind(eren) en broer(s) en zussen) van uw partner.

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

1.11 afwijking/afwijken:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of een opvolger van deze wettelijke regelgeving).

1.12 agrarisch gebruik:

een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruikgerichte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruikgerichte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, en derhalve een hindercirkel geldt.

1.13 agrarisch medegebruik:

een binnen de natuurbestemming toegestaan agrarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.14 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.15 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).

1.16 bebouwing:

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

1.17 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.

1.18 *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).

1.19 *begane grond:*

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

1.20 *bestaand bouwwerk:*

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

1.21 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 *bijgebouw:*

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

1.24 *bloedverwantschap:*

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

1.25 boomkwekerij:

een bedrijf gericht op het telen, kwekerij en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 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.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.33 bouwwerk:

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

1.34 cultuurhistorische waarden:

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

1.35 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.36 *dakkapel:*

een uitspringend dakvenster, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en/of het woonoppervlak te vergroten, aangebracht op het hellende dakvlak en minimaal aan de onder- en bovenzijde omgeven door het betreffende dakvlak. Dakvergrotingen die in de goot staan, of zelfs daaronder, of die boven de nok uitsteken zijn dus géén dakkapellen.

1.37 *dakopbouw:*

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

1.38 *detailhandel:*

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

1.39 *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.

1.40 *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).

1.41 *extensieve recreatie:*

vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, paardrijden, fietsen, vissen en roeien, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.42 *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.

1.43 *gebouw:*

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

1.44 *gebruiken:*

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

1.45 *gebruiksgerichte paardenhouderij:*

een paardenhouderij waar het rijden c.q. menen met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone/menner.

1.46 *geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):*

onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn) grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.

1.47 *hobbymatig houden van dieren:*

het houden van een beperkt aantal dieren voor hobbymatig gebruik, zonder winstoogmerk.

1.48 *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.

1.49 *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.

1.50 *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.

1.51 *kap:*

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

1.52 *keermuur:*

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

1.53 *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).

1.54 *landschapswaarde(n):*

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

Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bosschages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. De landschapswaarden bij 'natuur' zijn heide, maar ook ruigtestroken, open (semi-agrarische) gebieden maar ook de openheid van het landschap en bosschages en solitaire bomen of struiken. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bosschages, solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het kan dan ook gaan om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slotjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

1.55 *lessenaarsdak:*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.56 *maatvoeringsvlak:*

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

1.57 *manege:*

een (agrarisch) bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden (paardrijles) in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. Hierbij is een ondergeschikte kantine/foyer toegestaan om klanten te ontvangen en waar ten dienste van de gebruikers gebruik kan worden gemaakt van een consumptie.

1.58 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.

1.59 morfologie:

de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezig het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig lokaal verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.

1.60 nadere eis:

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

1.61 natuurwaarde(n):

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en of biologische elementen.

1.62 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.

1.63 nutsvoorziening:

een voorziening uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 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 / bedrijfsgenot 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.

1.67 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.

1.68 peil:

a. in voorkomende gevallen:

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

1.69 pensionstal:

een agrarisch bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden. Een ondergeschikte kantine/foyer om klanten te ontvangen en waar ten dienste van de gebruikers gebruik kan worden gemaakt van een consumptie is toegestaan.

1.70 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.

1.71 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

1.72 prostitutie:

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

1.73 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.

1.74 sekswinkel:

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

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 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.

1.79 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.80 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.

1.81 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.

1.82 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.

1.83 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.

1.84 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.

1.85 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg heeft;

1.86 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.

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 Natuur

3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. *het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden, landschapswaarden, ecologische waarden, cultuurhistorische waarden en morfologie (o.a. hoogteverschillen);*
- b. *natuurbeleving/-educatie;*
- c. *de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende waterpartijen, infiltratievoorzieningen en waterberging;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is het gebruik als (voor)tuin toegestaan met bijbehorende halfverharding ten behoeve van paden en parkeergelegenheden;*

met daaraan ondergeschikt:

- e. *beboste gedeeltes van de gronden;*
- f. *halfverharde en onverharde wandelpaden, halfverharde en onverharde wegen;*

met de daarbij behorende:

- g. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- h. *andere werken.*

3.2 bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, terreinomheiningen en keermuren mag maximaal 1 meter bedragen; waarbij uitsluitend erf- en terreinafscheiding en terreinomheiningen zijn toegestaan van een overwegend open en doorzichtige constructie (zoals palen met gaas / metaalraster wat met groen (zoals klimop) begroeid kan worden). Gesloten erf- of terreinafscheidingen (zoals muren, houten schuttingen of vlechtwerk) zijn niet toegestaan.*
- b. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij carports en overkappingen niet zijn toegestaan.*

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 gebruik in strijd met de bestemming

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. *het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerken aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en als stort- en/of opslagplaats voor grond en afval;*
- b. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.*

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

3.4.1 verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het meer dan 0,5 meter afgraven en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen (zoals transport-, energie, en telecommunicatieleidingen) en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten, greppels en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- e. het planten / laten groeien van bomen en struiken;
- f. het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen (zoals bijvoorbeeld de Bomenverordening) of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of de opvolger van deze (wet(ten)) voor is verleend / dan wel is aangevraagd, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig (de beoordeling en afhandeling vindt dan plaats via die omgevingsvergunning voor het kappen).

3.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 3.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- b. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. bedoeld zijn voor de ontwikkeling of instandhouding van bijzondere natuurwaarden;
- d. passen en uitgevoerd worden volgens de speciaal voor dit bouwplan ontwikkelde 'Landschappelijke inpassing' voor project Hartenseweg 7 Renkum van Annerie van Daatselaar van 20 april 2020 (welke als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd).

3.4.3 afwegingskader

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, nodig zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur- en landschapswaarden, ecologische en cultuurhistorische waarden de gronden, dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt;
- c. geen significante aantasting plaatsvindt van natuurwaarden in het kader van de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegde gezag;

en hieraan door het stellen van regels/voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden

Regels

gekomen.

Artikel 4 Tuin - 3

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a. *tuinen (voortuinen), erven en terreinen;*

met de daarbij behorende:

b. *waterpartijen, infiltratievoorzieningen en waterberging;*

c. *paden, zoals in- en opritten en achterpaden, en parkeervoorzieningen;*

d. *groenvoorzieningen;*

e. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*

f. *andere werken.*

4.2 bouwregels

4.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;*

b. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*

c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:*

1. *de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, keermuren en vlaggenmasten) maximaal 10% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
2. *dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

4.3 specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Verkeer - 3

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en de verkeersdoorstroming dan wel verblijfsgebied in de vorm van:

- d. *wegen, straten en paden;*
- e. *voet- en rijwielpaden;*
- f. *parkeervoorzieningen;*

met daaraan ondergeschikt:

- g. *tuinen;*
- h. *groenvoorzieningen, natuur en bos;*
- i. *waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- j. *speelvoorzieningen;*

met de daarbij behorende:

- k. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- l. *andere werken.*

5.2 bouwregels

5.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 - 1. *carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;*
 - 2. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter mag bedragen;*
 - 3. *de bouwhoogte van bouwwerken zoals toegangspoorten / toegangshekken / penanten maximaal 1,5 meter mag bedragen.*

5.3 nadere eisen

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

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

5.4 specifieke gebruiksregels

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

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep; met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. paden, zoals opritten en achterpaden;
- d. groenvoorzieningen en bos;
- e. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. andere werken.

6.2 bouwregels

6.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen 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. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- g. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

6.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder e en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;
- b. het bepaalde in lid 6.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen.

6.4 specifieke gebruiksregels

6.4.1 gebruik in strijd met de bestemming

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

6.4.2 voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting natuur' is bewoning van de woning pas toegestaan (en is dat een gebruik strijdig als niet voldaan is) dan nadat het naastgelegen gebied met de bestemming 'Natuur' is ingericht / aangelegd met de landschappelijke en natuurlijke elementen conform hetgeen is opgenomen in de 'Landschappelijke inpassing' voor project Hartenseweg 7 Renkum van Annerie van Daatselaar van 20 april 2020 (welke als Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd). Hierbij dient die natuurlijke inrichting duurzaam in stand gehouden te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en de duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur ter plaatse.

6.5 afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.2.1 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 6.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen mogelijk is;
- c. het bepaalde in lid 6.1 en toestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;
- d. het bepaalde in lid 6.1, lid 6.5.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat 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').*

6.5.2 *afwegingskader*

De in lid 6.5.1 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 op eigen terrein plaats te vinden en dient het niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit te betreffen die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.5.3 *intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 6.5.1 onder e en/of lid 6.5.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 6.5.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 6.5.1 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 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

7.1 bestemmingsomschrijving

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

7.2 bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 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 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 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.

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

7.3.2 afwegingskader

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

7.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (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 7.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

7.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken 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.*

7.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 7.4.1 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 7.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 7.3 noodzakelijk is;*
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*

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

7.4.3 afwegingskader

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

7.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (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 7.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
 - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 7.2 en lid 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook*

in combinatie met het bepaalde in lid 7.5 onder b.

Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

8.1 bestemmingsomschrijving

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

8.2 bouwregels

8.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

8.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 8.1 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.

8.3 afwijken van de bouwregels

8.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

8.3.2 afwegingskader

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

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische

waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

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

8.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (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 8.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

8.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken 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.

8.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 8.4.1 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 8.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 8.3 noodzakelijk is;

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

8.4.3 afwegingskader

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

8.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (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 8.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

8.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
 - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 8.2 en lid 8.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch

onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 8.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 ondergronds bouwen

10.1.1 verbod ondergronds bouwen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

10.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet (meer) 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.

10.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen 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.

10.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken

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

10.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken

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

10.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan) naar het oordeel van het bevoegde gezag, of;
 3. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

11.2 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als helihaven voor hefschroefvliegtuigen;
- c. een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- d. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de 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 'Natuur'), 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, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 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 en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
 1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
 2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
 3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met uitzondering van de bestemming 'Natuur'), 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 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- b. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

13.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 overgangsrecht gebruik

13.2.1 overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hartenseweg 7, 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

