

Bestemmingsplan Nico Bovenweg 44, 2021

IDN: NL.IMRO.0274.bp0194ob-va02



Gemeente Renkum

Nico Bovenweg 44, 2021

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische context	11
2.3 Bestaande situatie	11
2.4 Toekomstige situatie	13
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	19
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	23
4.3 Bodem	24
4.4 Explosieven	24
4.5 Lucht	25
4.6 Geluid	26
4.7 Milieuzonering	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Water	29
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.11 Natuurwaarden	34
4.12 Verkeer en parkeren	36
4.13 Kabels en leidingen	37
4.14 Trillinghinder	37
4.15 Economische uitvoerbaarheid	38
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Planregels	43
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	46
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
6.2 Zienswijzen	46
6.3 Ambtshalve wijzigingen	93
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	93

Regels		95
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	96
Artikel 1	Begrippen	96
Artikel 2	Wijze van meten	107
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	109
Artikel 3	Bos	109
Artikel 4	Groen	111
Artikel 5	Tuin	113
Artikel 6	Verkeer	115
Artikel 7	Wonen	117
Artikel 8	Waarde - Archeologie hoge verwachting	123
Artikel 9	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	127
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	131
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	131
Artikel 11	Algemene bouwregels	132
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	133
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	134
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	136
Artikel 14	Overgangsrecht	136
Artikel 15	Slotregel	137

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Explosievenonderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Onderzoek externe veiligheid</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Waterhuishoudkundig plan</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Quick scan natuur</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Nader onderzoek soorten</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Activiteitenplan</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Bomeninventarisatie</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Voortoets Natura 2000</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Verkeersonderzoek</i>
<i>Bijlage 15</i>	<i>Onderzoek trillingen</i>
<i>Bijlage 16</i>	<i>Brief van 16-12-2020 aan omwonenden</i>

Inhoudsopgave

Bijlage 17 Brief van 01-03-2021 aan omwonenden

*Bijlage 18 Nota Zienswijzen bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en besluit hogere
grenswaarde geluid*

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Groenplan

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het adres Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek is in het verleden in gebruik geweest als opvanglocatie voor slachtoffers van huiselijk geweld. Inmiddels heeft het pand haar functie verloren, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Oosterbeek. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 55 woningen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014', aangezien de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Oosterbeek sectie C, nummer 5518. Navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.



Afbeelding: ligging plangebied in Oosterbeek (bron: GeoWeb)



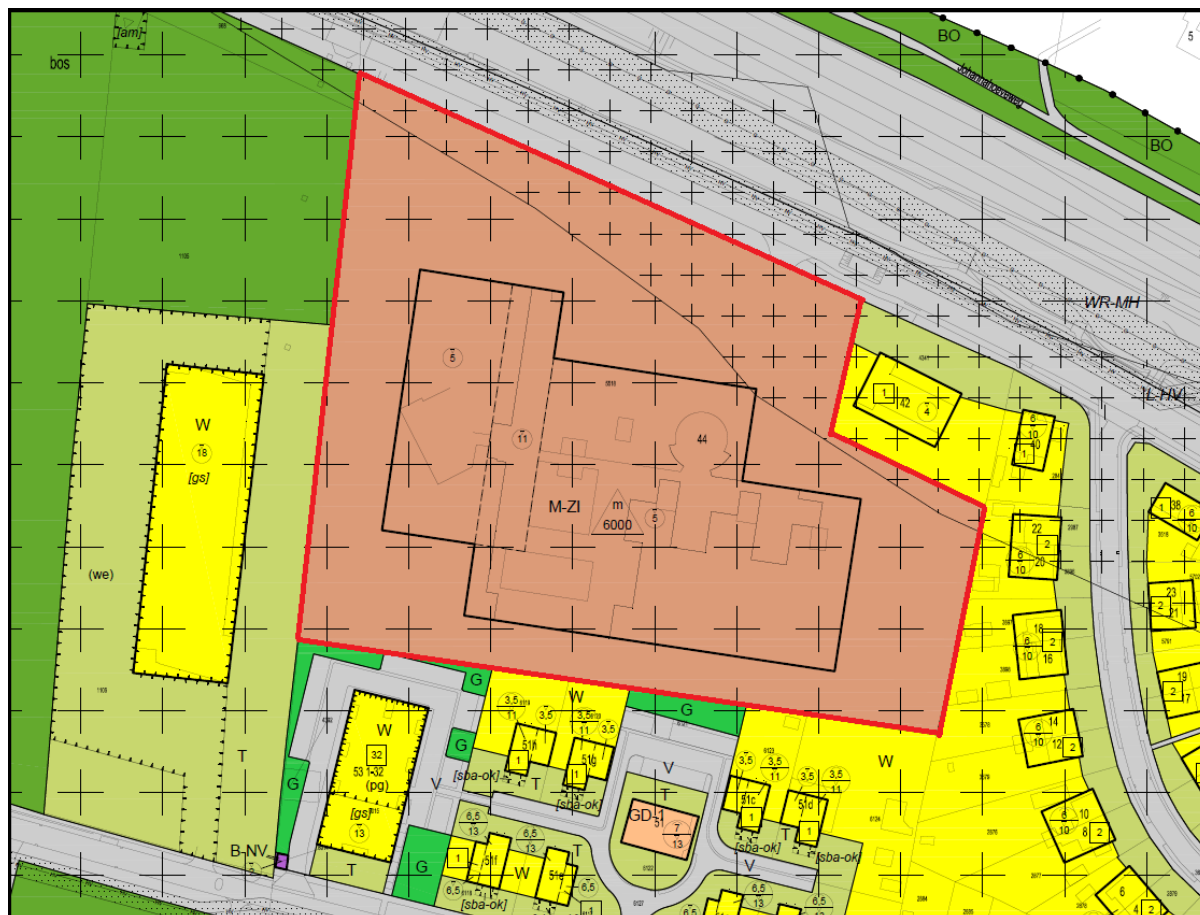
Afbeelding: ligging plangebied in Oosterbeek (bron: GeoWeb)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Huidig bestemmingsplan:

Het voorliggende plan herziet het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. In dat geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Rondom het bestaande pand is een bouwvlak opgenomen met verschillende bouwhoogtes en een maximale te bebouwen oppervlakte van 6000 m². De bouwhoogte van het lage oostelijke en lage westelijke deel is mag maximaal 5 meter bedragen. De bouwhoogte van het meerlaagse bestaande middendeel van het gebouw mag maximaal 11 meter bedragen.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2020' vervalt de maatschappelijke zorgbestemming. Het bestaande gebouw wordt gesloopt. Daarvoor komt er een woonwijk met verkeersontsluiting, bos en groen. Deze nieuwe ontwikkeling past niet in het bestaande bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling toe te kunnen staan.



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (rood = plangebied)

Nieuw bestemmingsplan:

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de te bouwen woningen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Er zijn een aantal bouwvlakken opgenomen waarbinnen de geplande woningen gebouwd kunnen worden. In de bouwvlakken is het maximum aantal woningen opgenomen samen met een maximale goothoogte en bouwhoogte. Ook is hierin aangegeven of er gestapelde, rijwoningen, vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Hiermee wordt tot op zekere hoogte gestuurd in het soort te bouwen woningen. Per bouwvlak is met een aanduiding aangegeven hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn en behouden moeten blijven. De geplande ontsluitingsweg, de openbare parkeerplaatsen en enkele achterpaden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De oostelijke en westelijke strook met bomen in de achtertuinen van de geplande woningen hebben de bestemming 'Bos' gekregen. Dat geldt ook voor de twee groengebieden in het noordwesten en noordoosten. Dit om deze bosstroken / groenstroken meer bescherming te geven. Daarnaast heeft ook het te behouden 'openbare' groen / bos in het zuidwesten grotendeels de bestemming 'Bos' gekregen. De drie kleinere groenstrookjes in het noordoosten, noordwesten en midden van het terrein hebben de bestemming 'Groen' gekregen.

Per bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is het daarbinnen maximale aantal toegestane woningen aangegeven. Omdat pas over een tijd gebouwd kan worden en de markt nog onzeker is, is een beperkte flexibiliteit opgenomen in het aantal woningen per bouwvlak. Maar in de regels van het bestemmingsplan is echter wel aangegeven dat het totaal aantal woningen in het (bestemmings)plangebied maximaal 55 woningen mag bedragen.



Afbeelding: het nieuw bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021'

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de historie. Hierin wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie van het plangebied en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen, waarbij in hoofdstuk 5 hier ook op wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook

Toelichting

wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan.

2.2 Historische context

Oosterbeek, gelegen op de stuwwalrand aan de Veluwezoom, is de grootste kern van de gemeente Renkum. In de 19e eeuw kwam de zuidelijke Veluwezoom in trek als woongebied: de zogenaamde 'lustwarande'. Deze bewoning gold in het bijzonder voor de welgestelden die zomerverblijven lieten bouwen en buitenplaatsen stichtten. Het beeld van Oosterbeek werd daarmee gevormd door landgoederen en parkachtige inrichtingen. De Utrechtseweg vormde vanaf dat moment de ontwikkelingsas van het dorp met zijn voorzieningen en meest voorname villabouw. De aanleg van deze weg bewerkstelligde een ontwikkeling van het dorp in noordelijke richting.

Veel van de buitenplaatsen die in de 19e eeuw waren ontstaan zijn later voor woningbouw-doeleinden verkaveld. Door de groeiende bevolking begint deze verkaveling aan het eind van de 19e eeuw goed op gang te komen. Daarnaast verrezen schoolgebouwen, winkels, een postkantoor en andere voorzieningen. In het begin van de 20e eeuw was Oosterbeek 'ontdekt'. Aan het begin van die eeuw was de structuur, waarbinnen het dorp zich verder zou ontwikkelen, in hoofdlijnen bepaald. De bebouwing onderging langzaam maar zeker een verdichting door het verkavelen van de buitenplaatsen en de ruime villaterreinen.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de spoorlijn Utrecht - Arnhem, aan de noordwestzijde van de kern Oosterbeek. De spoorlijn bakent de kern af door het talud en de groene ruimte rondom dit infrastructuurelement. Naast de dorpsgrens is het ook een groene grens richting het buitengebied. De overgangen van Oosterbeek naar het buitengebied worden gekenmerkt door enige abruptheid. De spoorlijn vormt de noordelijke rand tussen bebouwing en bossen. Een open weide vormt het abrupte einde aan de oostzijde en scheidt afstand tussen Arnhem en Oosterbeek. Aan de (noord)westzijde, de zijde van het plangebied, is de overgang veel geleidelijker. Hier vormt de Veluwe de meer geleidelijke overgang.

In de huidige situatie is het plangebied van circa 21.000 m² bebouwd met een complex van stichting Moviera. Het complex deed in het verleden dienst als crisisopvang van vrouwen (met en zonder kinderen) die slachtoffer waren van huiselijk geweld. De opvanglocatie gold als grootste locatie van stichting Moviera, maar het complex voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. De bebouwing bevindt zich centraal binnen het perceel en wordt omgeven door bos. Daarmee vormt het perceel een geleidelijke overgang richting de westelijk gesitueerde Veluwe. Ook aan de straatzijde van het perceel zijn bomen gesitueerd. De bebouwing is dan ook grotendeels onttrokken aan het zicht onttrokken. navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding: luchtfoto 2019 plangebied, richting noorden (bron: GeoObliet, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2019 plangebied, richting westen (bron: GeoObliet, Slagboom en Peeters)

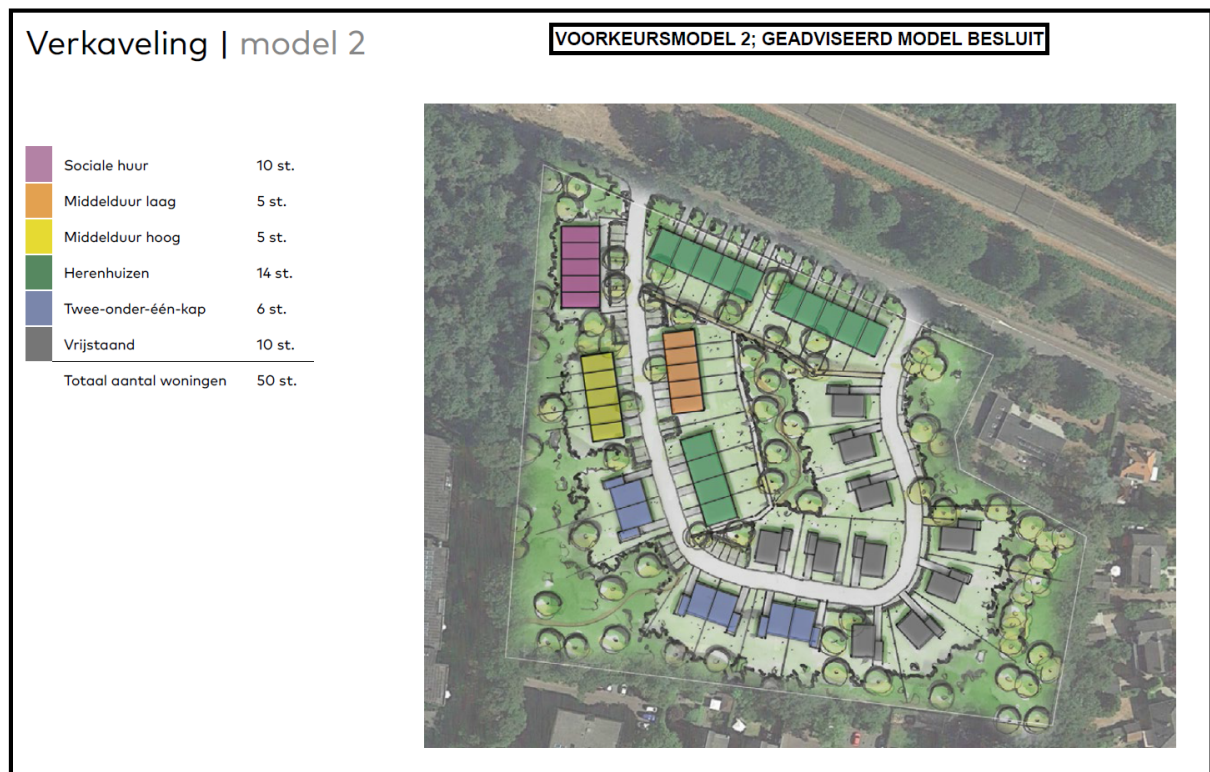


Afbeelding: luchtfoto 2019 plangebied, richting zuiden (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

2.4 Toekomstige situatie

Om verdere verloedering van de bebouwing in het plangebied te voorkomen bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en hier maximaal 55 woningen te realiseren. Voor de herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin uitgegaan wordt van een woonprogramma van 50 woningen. In dit bestemmingsplan wordt daarentegen gekozen om maximaal 55 woningen mogelijk te maken, zodat er tot op zekere hoogte sprake is van flexibiliteit. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden verder gespecificeerd, zodat de aard en het karakter van het stedenbouwkundig gewaarborgd is.

Voor de herontwikkeling van het terrein heeft de gemeenteraad (ruimtelijke) kaders mee gegeven voor de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen voor het terrein. Op 24 april 2019 heeft de gemeenteraad hiervoor de ruimtelijke kaders, het stedenbouwkundig model 2 en het concept-ontwerp beeldkwaliteitplan vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig model 2 (zie de onderstaande afbeelding) is vervolgens een voorlopig ontwerpinrichtingsplan gemaakt die weer vertaald is in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding: vastgesteld stedenbouwkundig model 2

Het plangebied kenmerkt zich in de huidige situatie door een groen karakter. Dit blijft in de toekomstige situatie zo veel als mogelijk behouden. Diagonaal door het plangebied zal een groene verbinding worden gerealiseerd en de in grote getale aanwezige bomen zullen zoveel mogelijk behouden blijven (zie afbeelding einde paragraaf 2.4). Verder krijgen ook de randen van het plangebied een groen en bosrijk karakter en krijgen de woonkavels een ruime en groene opzet, inclusief groene voortuinzones.

De beoogde woningbouw bestaat uit verschillende categorieën en spreekt daarmee vele doelgroepen aan. Deze veelzijdigheid komt ruimtelijk tot uiting in diverse typologieën en segmenten aan woningen. Vooralsnog gaat het stedenbouwkundig plan uit van het navolgende indicatieve functionele programma:

- 12 sociale huur (beneden/boven woningen);
- 10 rijwoningen;
- 4 herenhuizen;
- 12 twee-onder-één-kap woningen;
- 2 geschakelde woningen;
- 10 vrijstaande woningen.

Gezien de veelzijdigheid aan woningbouwvormen in het voorliggende plan is er ook sprake van verschillende kavelgroottes c.q. -vormen. De woningen worden voorzien van 2 à 3 lagen met kap, waarbij de beukmaten verschillen. Bijna de helft van de woningen wordt voorzien van een garage. De resterende woningen krijgen ieder een berging. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. Voor de beneden/bovenwoningen geldt dat de benedenwoningen een tuin krijgen en de bovenwoningen een balkon.

Om alle toekomstige woningen te kunnen ontsluiten wordt er in het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. De meeste woningen zullen worden ontsloten op de nieuwe weg, welke als een lus door het plangebied loopt. De weg kent enkel een functie als ontsluiting voor de op te

richten bebouwing; gezien de aansluiting aan de Nico Bovenweg aan beide zijden bestaat er geen functie voor doorgaand verkeer. De overige woningen binnen het plangebied zijn georiënteerd op de Nico Bovenweg. Parkeren gebeurt deels op het eigen terrein en deels in aan te leggen parkeerkeffers of langsparkerplaatsen.



Impressie inrichting perceel Nico Bovenweg 44 (bron: BoschSlabbers)

In het stedenbouwkundig plan is het plangebied op detailniveau wat betreft stedenbouwkundige uitstraling en beeldkwaliteitsaspecten verder uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan voorziet in woningen die een sfeer van luxe uitstralen, in overeenstemming met de groene buitenruimte. In het stedenbouwkundig plan worden onder meer per woningtype de randvoorwaarden wat betreft beeldkwaliteit verder uiteengezet. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In een separaat beeldkwaliteitplan is daarom aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

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

3.2 *Rijksbeleid*

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Het plan is in lijn met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal gesteld.

1. Gezond en veilig. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
2. Schoon en welvend. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening 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.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied in zijn geheel binnen een intrekgebied ligt. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig plan voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn:

1. 'Betaalbaar en beschikbaar'
 - Sociale huur;
 - Middeldure huur;
 - Bijzondere doelgroepen.
2. 'Op en top duurzaam'
 - verduurzaming bestaande voorraad;
 - gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
 - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
 - faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);
3. 'Verschil maken'
 - Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel bouwen en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

In de subregionale woonagenda zijn de volgende kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw opgenomen:

1. De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek).
2. Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
3. Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)
4. Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
5. Hergebruik bestaand vastgoed
6. Herontwikkeling rotte plekken
7. Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)

8. Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument
9. Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in onze regio.
10. Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

Toetsing

1. Er wordt voldaan aan een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Verwezen wordt naar de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.2;
2. Met het plan wordt gezien de verscheidenheid aan woonvormen ingespeeld op een breed palet aan doelgroepen. Daarmee wordt geacht dat ook wordt beantwoord aan de wensen van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld mogelijkheid tot levensloopbestendige woningen en sociale huur);
3. Er wordt gasloos gebouwd. Ontwikkeling met duurzame materialen is uitgangspunt;
4. Het plan voorziet in een groen woonmilieu, waarbij zoveel mogelijk van het huidige groen wordt behouden;
5. N.v.t.;
6. Het plan draagt bij aan een toekomstbestendig en groen woonmilieu en voorziet in de sloop van een verouderd en leegstaand pand;
7. Zie punt 2 en punt 6;
8. Aan de basis van voorliggend plan ligt een stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld in samenspraak met omwonenden;
9. Het plan heeft betrekking op inbreiding.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ambities en criteria zoals gesteld in de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische Visie 2040

Door een focus op de lange termijn heeft de Strategische Visie een globaal richtinggevend karakter en een overkoepelende functie voor de andere beleidsvormende visies. In het beleidsdocument staat de volgende visie centraal:

Renkum wil een levendige en onderscheidende 'groene' gemeente zijn met een goed ontsloten sociaaleconomische structuur. Renkum onderscheidt zich als een levendige, attractieve en groene gemeente en profileert zich als "Groene Schouwburg" binnen een goed bereikbare, sociaaleconomisch sterke omgeving waar het goed toeven is voor bewoners, bedrijven en bezoekers met respect voor de belangrijke kwaliteitsdragers en basiswaarden.

Om dat te bereiken zet de gemeente zich actief in om samen met alle inwoners, bedrijven en andere betrokken partijen en organisaties op een duurzame wijze de leefbaarheid, de kwaliteit van de leef- en werkomgeving, het sociaal-culturele klimaat en de landschappelijke diversiteit hoog te houden en waar nodig te verbeteren en kansen, die zich voordoen te benutten.

De Strategische Visie vormt de basis voor de Sociale Visie, de Ruimtelijke Visie 2025 en de

Economische Visie.

Toetsing

Het groene karakter van de gemeente Renkum, de nabijheid van grote steden en de goede ligging ten opzichte van verkeerswegen en openbaar vervoer zijn belangrijke kwaliteiten (als uitvalsbasis) voor het wonen in de zes dorpen van de gemeente. Naast deze specifieke kwaliteiten zijn ook andere kwaliteiten voor een goed woon- en leefkwaliteit van belang, zoals de directe woonomgeving (de kwaliteit van de woningen, de inrichting en de bruikbaarheid van de openbare ruimte), het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van functies.

Het voorliggend plan past geheel binnen het hiervoor beschreven karakter van de gemeentelijke woonomgeving. De beoogde woningen aan de Nico Bovenweg worden gerealiseerd in de directe omgeving van de Veluwe en kennen een bosrijke inpassing. Daarnaast is het geheel direct ontsloten aan de hoofdinfrastructuur van Oosterbeek en wordt zoveel mogelijk groen behouden.

3.5.2 Nota Wonen 2019

De Nota Wonen 2019 is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De actuele situatie is het vertrekpunt voor het woonbeleid. De nota is de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis voor de gemeente om de regie te kunnen voeren.

Speerpunt 1: Focus op de bestaande woningvoorraad

De leefbaarheid van de dorpen en aantrekkingskracht van de gemeente op de lange termijn heeft prioriteit in het woonbeleid. Omdat het merendeel van de woningen binnen de gemeente er al staat en de nieuwbouw relatief beperkt is, wordt er vooral gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Daarbij gaat het vooral over toekomstbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning. Dat laatste wordt gezien als de overgang naar een klimaatneutrale woonomgeving de komende tijd. Dit is een grote opgave voor zowel de overheden, inwoners en bedrijven. Daarnaast is er nog steeds ruimte voor nieuwbouw. De toevoeging van de woningen moet een meerwaarde zijn voor de wijk en de wijk versterken.

Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw

Ondanks de beperkte kwantitatieve behoefte, blijft er in de toekomst vraag naar nieuwbouw. Met de subregio Arnhem e.o. is voor de komende 10 jaar een kwantitatieve horizon afgesproken: kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem e.o. in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame, groene ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Daarom is het van belang om het juiste toe te voegen. De komende periode is het devies om de productie te versnellen (gebruik maken van het economisch momentum), maar wel onder een goede regie op kwaliteit. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de lokale én regionale woningmarkt.

Speerpunt 3: De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het betreft het bezit van Vivare, Woonzorg Nederland en Mooiland samen. Dat is ongeveer 21% van

de totale woningvoorraad. 92% van de huurwoningen zijn van de woningcorporatie Vivare.

Speerpunt 4: Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen)

Er is al jaren sprake van vergrijzing binnen de gemeente Renkum. Tevens neemt de groep 75 plussers toe de komende jaren. Daarnaast stuurt de rijksoverheid aan op extramuralisering van de zorg. Met als gevolg dat oudere mensen steeds vaker en langer zelfstandig thuis blijven (of moeten blijven) wonen. Door deze vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen.

Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen

De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen. Het geldt ook voor mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermd woonvorm. Ook deze mensen zijn, als ze willen uitstromen uit het beschermd wonen, aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen. Zonder goede begeleiding om te leren weer zelfstandig te kunnen wonen, zouden mensen met psychische problemen voor overlast in hun omgeving kunnen zorgen. Dat dient voorkomen te worden.

Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijkere thema's. Daaraan dient een bijdrage geleverd te worden door te streven naar klimaatneutraal in 2040. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld dat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten.

Toetsing

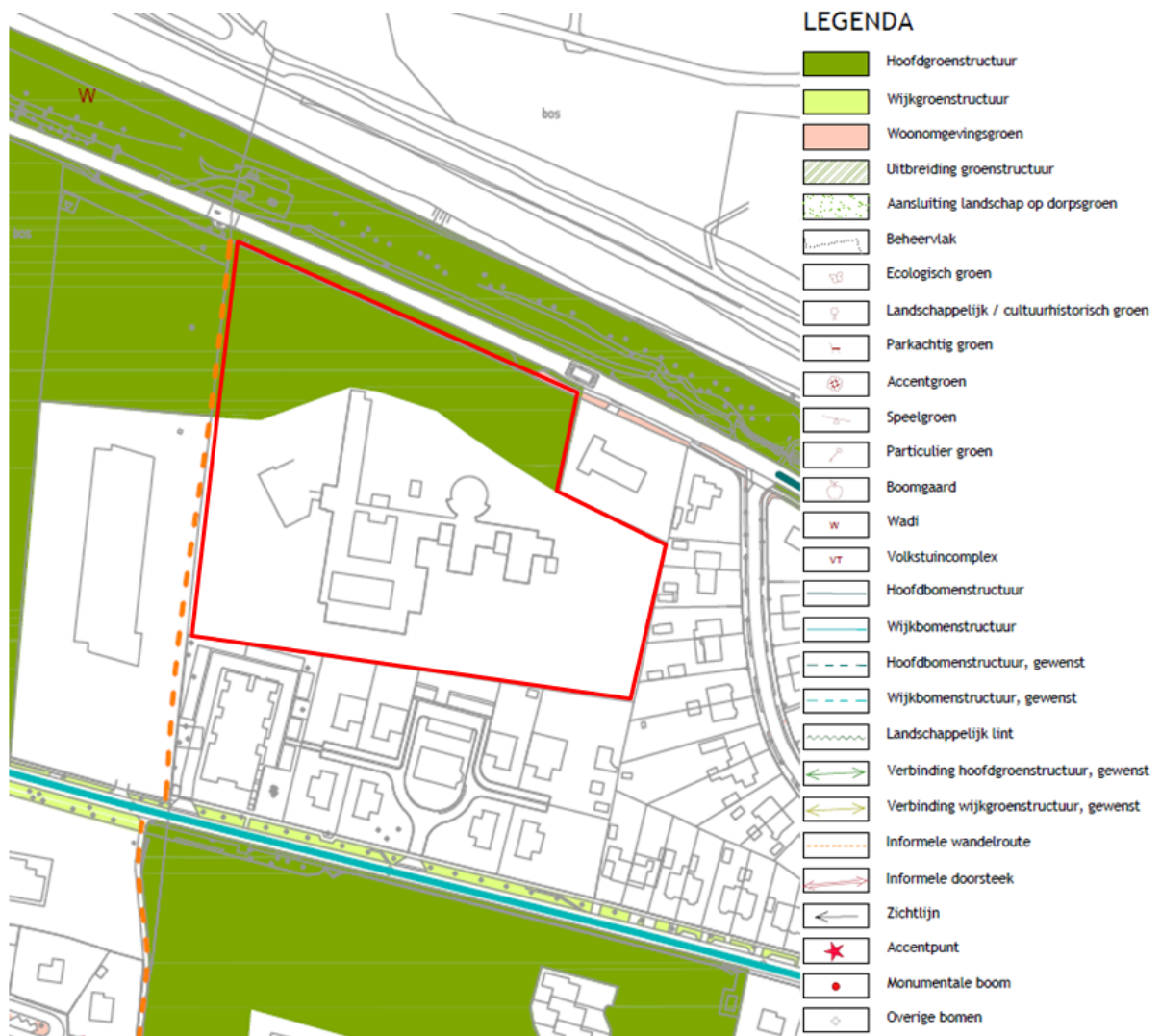
In paragraaf 3.2.2 is reeds getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is aangegeven dat het plan past binnen de ladder. Het voorgenomen plan past binnen het gestelde in de Nota Wonen van de gemeente Renkum. Het plan draagt immers bij aan een nieuw, groen en ruim opgezette woonomgeving, waarin ruimte is voor verschillende doelgroepen en waar een toekomstbestendige en duurzame invulling wordt gegeven aan een inbreidingslocatie. Door het brede programma wordt ruimte gecreëerd voor (mogelijk) levensloopbestendige woningen en sociale huur. Ten slotte wordt voorzien in een aardgasloze ontwikkeling, waarmee wordt bijgedragen aan de grote klimaatopgave.

3.5.3 Groenstructuurplan 2017-2027

Het Groenstructuurplan brengt de groene kwaliteiten binnen de bebouwde kom van de gemeente Renkum in beeld. Hoofddoelstelling van het groenstructuurplan is het in stand houden, verbeteren en nieuw ontwikkelen van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant.

Toetsing

In het plangebied bevindt zich een deel van de hoofdgroenstructuur van Oosterbeek (zie afbeelding). Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zullen een aantal bomen binnen deze hoofdgroenstructuur moeten worden verwijderd. Ter compensatie van de kap van deze bomen worden er elders in het plangebied diverse nieuwe bomen aangeplant, zodat het groene karakter van het plangebied zo veel mogelijk gewaarborgd blijft en de ambities uit het groenstructuurplan zo veel mogelijk kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding: Groenstructuurplan 2017-2027, ligging hoofdgroenstructuur (donkergroene kleur) ten opzichte van plangebied

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

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 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 55 woningen binnen de bebouwde kom van Oosterbeek. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 2 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- c. de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk (tijdelijk) negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Het college van burgemeester en wethouders van Renkum heeft op op basis hiervan (en de vormvrije m.e.r.-beoordeling) op 15 december 2020 besloten (m.e.r.-beoordelingsbesluit) dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.3 Bodem

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op een bodemverontreiniging. Visueel is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogd gehalten aan lood, PCB en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van deze resultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door Bombs away een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd. Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied geheel verdacht is op het aantreffen van NGE. Daarmee wordt geadviseerd om voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden vervolgstappen te ondernemen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit verder onderzocht worden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Lucht

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 55 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Geluid

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

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de onderzoekszone van de spoorlijn Arnhem-Utrecht en de wegen Nico Bovenweg en Valkenburglaan. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de Graaf van Rechterenweg meegenomen in het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB) als gevolg van de Nico Bovenweg, Valkenburglaan en Graaf van Rechterenweg niet wordt overschreden. Voor deze wegen wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en zijn vervolgacties niet noodzakelijk. Voor de spoorlijn Arnhem-Utrecht ligt dit anders. Voor alle bouwvlakken in het plangebied geldt dat de geluidbelasting hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (55 dB). Voor het meest noordelijke bouwvlak tegen de Nico Bovenweg aan geldt zelfs dat niet aan de maximale ontheffingswaarde (68 dB) wordt voldaan. Deze overschrijding vindt plaats op de eerste en tweede verdieping. In het akoestisch onderzoek is onderzoek uitgevoerd naar het treffen van maatregelen om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder. Daaruit volgt dat het toevoegen van dove gevels op de eerste en tweede verdieping voor het noordelijke bouwvlak een mogelijke maatregel is.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de gevels van de gebouwen aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' (aan de zijde van de Nico Bovenweg) op de eerste en tweede verdieping voorzien moeten zijn van een dove gevel. Verder is het gebruik en het in gebruik laten nemen van woningen in het plangebied zonder de aanwezigheid van een dove gevel, conform de hiervoor beschreven bouwregel, genoemd als strijdig gebruik.

Een dove gevel is als volgt in het bestemmingsplan gedefinieerd:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

Tegelijkertijd met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan heeft ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen aangetoond worden dat het plan voorziet in voldoende geluidwering om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen waarborgen.

Conclusie

Rekening houdend met het verlenen van hogere grenswaarden en de realisatie en instandhouding van

de dove gevels vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)" als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Adviesbureau	Graaf van Rechterenweg 51	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 (geluid)	30
Verzorgingshuis	Ommershoflaan 35	Verpleeghuizen	30 (geluid)	80

Uit voorgaande tabel blijkt dat voor alle omliggende functies kan worden voldaan aan de grootste richtafstanden. Daarmee worden de functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand/het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Daarom is door SAB een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgasleiding (N-568-10). Naar deze gasleiding is in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) nader onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie voor wat betreft het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt door meestal door externe factoren, zoals graafwerkzaamheden, veroorzaakt. Het ontsnappende aardgas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand.

Zelfredzaamheid

Het plan voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen. Bij een calamiteit zullen de bewoners worden gealarmeerd door WAS-palen (waarschuwings- en alarmeringssysteem) en het NL-alert. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Preventief goede communicatie om snel te kunnen reageren is bevorderlijk:

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren).
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten, bijvoorbeeld via nooduitgangen.
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is

het handelingsperspectief binnenblijven).

Bouwkundige maatregelen

Voor de grondgebonden woningen is het wenselijk dat deze worden voorzien van splintervrije en kleine ramen, dat is zeker noodzakelijk voor de grondgebonden woningen binnen het 100% letaliteitsgebied. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Hulpverlening

Oosterbeek heeft een eigen brandweerkazerne, hierdoor is de aanrijtijd beperkt. De brandweerposten Wolfheze en Doorwerth hebben bovendien ook een aanrijtijd van minder dan 15 minuten. De dichtstbijzijnde ambulancepost betreft Renkum met een aanrijtijd van ca. 12 minuten. Een primaire bluswatervoorziening, zoals een brandkraan, kan een tankautospuit binnen drie minuten na aankomst van bluswater voorzien en blijft daarna onafgebroken voldoende water leveren. Een bluswatervoorziening moet binnen 40 meter van de brandweeringang van een bouwwerk aanwezig zijn. Aangezien op de locatie reeds bestaande bebouwing aanwezig is, is het aannemelijk dat aan deze richtlijn wordt voldaan.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de vigerende veiligheidsplannen van de gemeente Renkum en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

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

4.9 Water

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

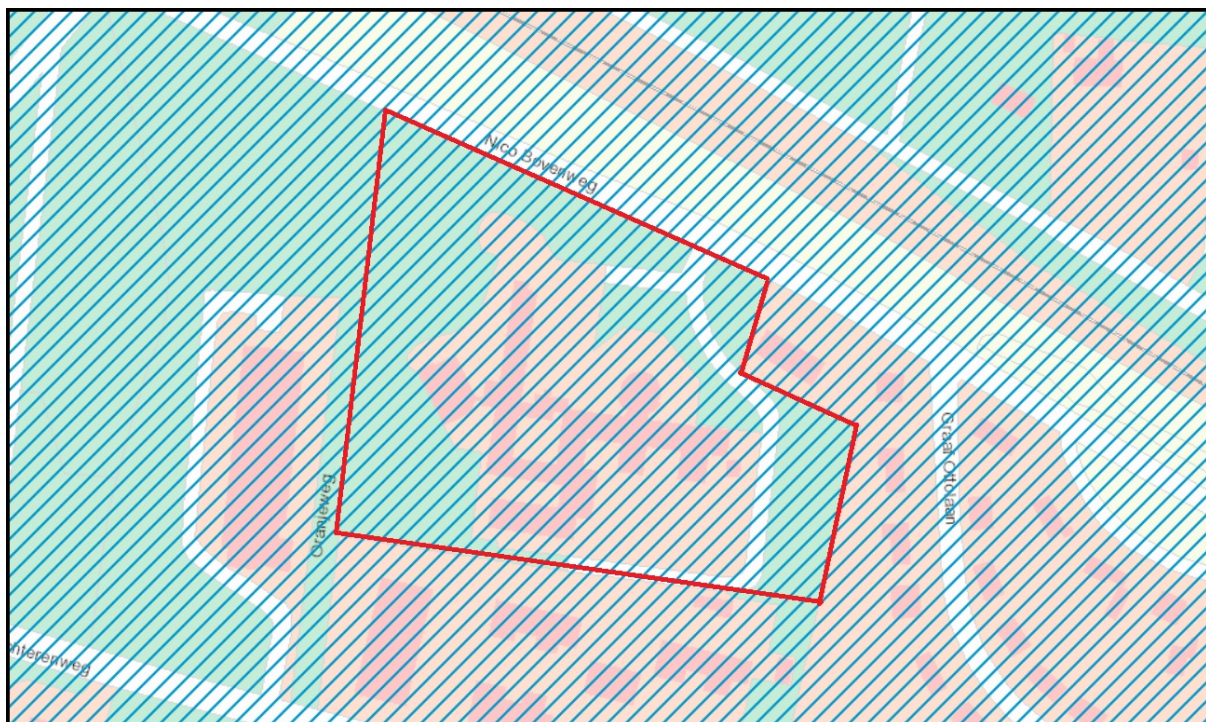
Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen,

maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.6.3 van de verordening is opgenomen dat in een intrekgebied geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen.



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

Beleid Waterschap

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Toetsing

Door Geofoxx is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, zijn de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie bekeken, is de toekomstige waterhuishouding in beeld gebracht en is de digitale watertoets doorlopen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

De grondwaterstand staat binnen het plangebied dieper van 10 m-mv. Door de verwachte doorlatendheid van de bodem zijn er meerdere infiltratiemogelijkheden in het plangebied. Infiltratietechnieken als een infiltratieveld, -koffer, -riool en -greppel, alsmede wadi's kunnen goed worden toegepast op basis van de lokale geohydrologie.

Het totale verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie circa 6.600 m². Door de herontwikkeling van de locatie neemt op basis van het stedenbouwkundig plan het verhard oppervlak, in vergelijking met de huidige situatie, met 4.230 m² af.

De gemeente hanteert een bergingseis van 40 mm. Vanuit het waterschap is er geen bergingseis, aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt. Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen die uiteindelijk aangelegd worden. Op basis van het verhard oppervlak is er een bergingseis van 264 m³.

Aanbevolen wordt om bij de toekomstige inrichting hemelwater zoveel mogelijk bovengronds af te voeren middels goten. Hierdoor wordt het bewustzijn en beleving aangaande 'water' bij de toekomstige bewoners vergroot. Daarnaast wordt aanbevolen om het water zoveel mogelijk bovengronds te laten infiltreren. Dit heeft als voordeel dat relatief eenvoudig onderhoud aan de infiltratievoorzieningen kan worden verricht. Het beheer van de infiltratievoorzieningen dient te worden vastgelegd binnen een vereniging van eigenaren of het gemeentelijk beheerssysteem.

Ten slotte worden in het onderzoek de belangrijkste uitgangspunten van de gemeente en het waterschap weergegeven:

- De gemeente heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen boven ondergrondse oplossingen

- voor het omgaan met regenwater;
- de trits hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren toepassen;
- de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren toepassen;
- op de exacte locatie van een toekomstige infiltratievoorziening dient eerst een doorlatendheidsmeting uitgevoerd te worden;
- er dient een berging te worden gerealiseerd van 40 mm per vierkante meter verhard oppervlak;
- het af te koppelen hemelwater dient zoveel mogelijk te worden gebundeld en vervolgens bovengronds naar een infiltratievoorziening geleid te worden;
- voor de infiltratievoorziening dient een vuilvang aangebracht te worden van voldoende grote;
- het toepassen van infiltratiekratten en/of-koffers is niet toegestaan;
- de infiltratievoorziening dient altijd bereikbaar, toegankelijk en beheersbaar te zijn;
- er dient ontworpen te worden boven de GHG;
- er dient rekening gehouden te worden met de eisen voor wadi's.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 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.

4.10.1 Archeologie

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorisch waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied gelden twee archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Op basis van deze dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een grotere omvang dan respectievelijk 500 m² en 200 m², die dieper reiken dan 30 centimeter.

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In het noordelijke deel van het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd, gebaseerd op het aantreffen van een intacte holtpodzolbodem in de top van de stuwwalafzettingen. De intacte archeologische waarden kunnen worden aangetroffen vanaf een diepte van 5-10 cm -Mv, over een oppervlakte van circa 4400 m²;
- in het zuidelijk deel van het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden, samenhangend met het ontbreken van een natuurlijke opbouw van de ondergrond en diepreikende verstoringen ten gevolge van de bouw van het huidige zorgcomplex en de terreininrichting rondom deze bebouwing. Deze verstoringen reiken tot een diepte van 45-130 cm -Mv, over een oppervlakte van circa 21000 m²;
- er zijn bij het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op het voorkomen van een vindplaats. Er zijn hierbij eveneens geen resten uit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Op basis van het bureauonderzoek kunnen in het plangebied wel waardevolle en/of gevaarlijke resten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn.

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat er ter plaatse van het plangebied waar sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vervolgonderzoek wordt geadviseerd om vast te stellen of hier ook daadwerkelijk sprake is van een archeologische vindplaats.

Het onderzoek is beoordeeld door de gemeente Renkum. Er wordt geadviseerd binnen de zone met een intacte bodem een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren indien hier bodemingrepen plaats vinden dieper dan 10 cm beneden maaiveld. Binnen het overige deel van het plangebied dienen de benaderingen die benodigd zijn in het kader van het explosievenopruimingswerk archeologisch begeleid te worden, waarbij na vrijgave van explosieven de mogelijkheid geboden dient te worden om aanwezige sporen goed in kaart te brengen middels archeologisch onderzoek. Pas na afronding van het archeologisch onderzoek kan er gestart worden met de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing. Het benodigde vervolgonderzoek is verzekerd via de opgenomen dubbelbestemmingen en wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure uitgevoerd.

4.10.2 Cultuurhistorie

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

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Tauw heeft in januari 2018 met een quick scan natuur onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijke negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Soortenbescherming

Uit de quick scan volgt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op grondgebonden zoogdieren (steenmarter, boommarter, eekhoorn), vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten, algemene broedvogels en reptielen. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Met een nader onderzoek naar soorten is onderzocht of kan worden uitgesloten dat de aanwezige beschermde diersoorten negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden, gezien de aanwezigheid van één steenmarterverblijfplaats, één eekhoornnest en één paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis. Tevens dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk het voorkomen. Deze ontheffingsaanvraag met bijbehorende maatregelen zullen tijdig worden geregeld door de initiatiefnemer. Het activiteitenplan is inmiddels opgesteld en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

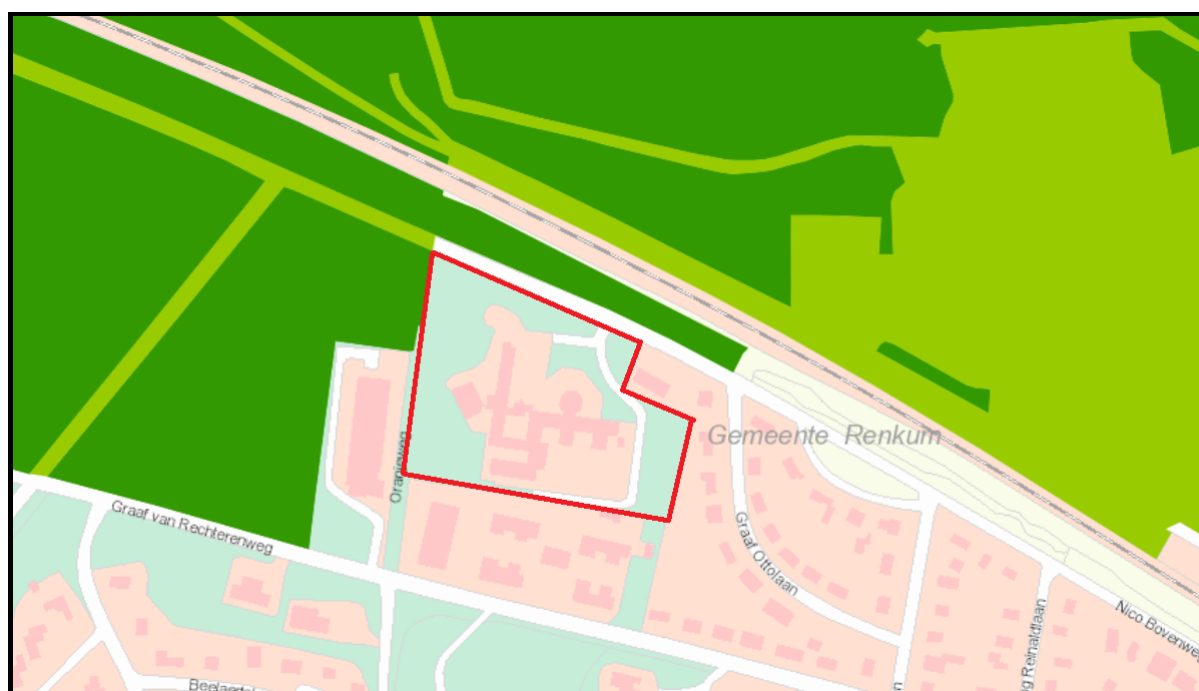
Beschermde houtopstanden

In het plangebied is een grote hoeveelheid aan bomen aanwezig. Daarom is een bomeninventarisatie uitgevoerd. De bomeninventarisatie vervangt de eerder verrichte inventarisatie, die onderdeel uitmaakt van de quick scan natuur. In de bomeninventarisatie is onder andere informatie verzameld over de vitaliteit, soortensamenstelling en het formaat van de aanwezige bomen. In het stedenbouwkundig plan wordt zo veel mogelijk uitgegaan van het behoud van de bestaande bomen. Het aantal te kappen bomen zal zo beperkt mogelijk blijven. Op basis van het gemeentelijk beleid volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom wat betreft beschermde houtopstanden. Dit betekent dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming wat betreft beschermde houtopstanden niet van toepassing is in voorliggende situatie. Voor het kappen van bomen in het plangebied is dan ook de gemeentelijke bomenverordening het geldende toetsingskader. Dit betekent dat daar waar noodzakelijk een kapvergunning wordt aangevraagd en voldaan zal worden aan de eventuele herplantplicht.

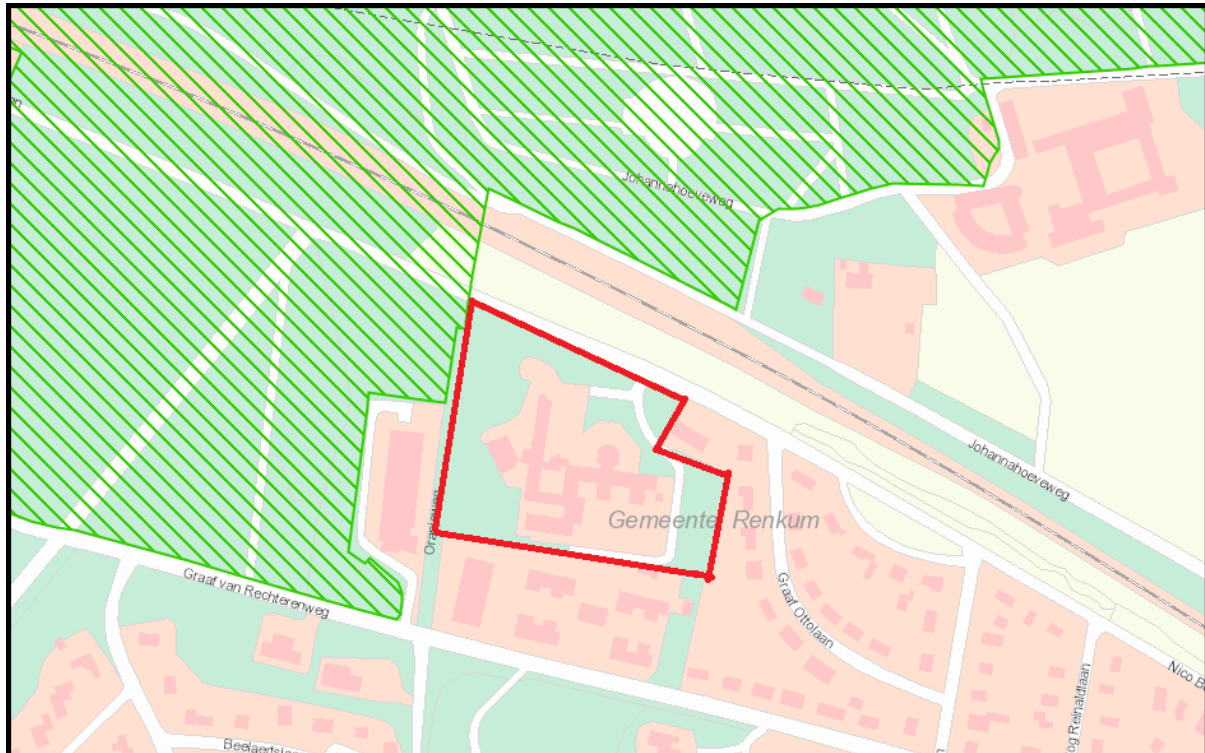
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied, maar grenst wel direct aan zowel Natura 2000-gebied 'Veluwe' als Gelders NatuurNetwerk/Groene Ontwikkelingszone (zie navolgende afbeeldingen). Voor het GNN en GO geldt dat er geen sprake is van externe werking. Dit betekent dat voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied geen toetsing is vereist aan de regels ten aanzien van het GNN en GO. Voor Natura 2000 ligt dit anders en dient wel beoordeeld te worden of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot significant negatieve effecten kan leiden op het Natura 2000-gebied. Deze beoordeling is door SAB uitgevoerd in een Voortoets Natura 2000. In deze voortoets is ook gekeken naar de stikstofemmissie als gevolg van het plan. Om te bepalen of deze stikstof kan leiden tot de verstoring van stikstofgevoelige vegetaties in Natura 2000-gebieden werden als onderdeel van deze voortoets ook AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Daarnaast werd als onderdeel van de voortoets een cumulatietoets opgesteld. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op het ernaast gelegen Natura 2000-gebied. Negatieve effecten door verzuring of vermessing door stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling zijn daardoor uitgesloten.

Verder blijkt uit de voortoets dat ook wat betreft andere aspecten zowel tijdens de aanleg van de woningen als tijdens het toekomstige gebruik van de woningen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebied zijn uitgesloten. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, is nadere toetsing van het plan in de vorm van een passende beoordeling niet noodzakelijk.



Afbeelding: Omgevingsverordening, ligging GeldersNatuurNetwerk (donkergroene kleur) ten opzichte van plangebied



Afbeelding: Natura 2000-gebied De Veluwe (arcering) ten opzichte van plangebied.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Voor de beoogde ontwikkeling is door Mobycon een verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de huidige verkeersintensiteiten in beeld gebracht, de te verwachte verkeersgeneratie berekend, de toekomstige verkeersafwikkeling in kaart gebracht en het verkeerskundig ontwerp beoordeeld. In de rapportage is zowel de huidige als verwachte verkeersgeneratie berekend.

De huidige verkeersgeneratie betreft afgrond 58 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De toekomstige verkeersgeneratie is 446 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De verdeling over de types woningen is als volgt:

Type woning CROW	Extra verkeersgeneratie per werkdagetmaal
Huurhuis, sociale huur	75
Koop tussen/hoek	130
Koop, twee-onder-één-kap	104
Koop, vrijstaand	137
Totaal	446

Toekomstige verkeersgeneratie (bron: Mobycon)

Het verschil tussen beide betreft: $446 - 58 = 388$ motorvoertuigen. De verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling nemen dus toe met 388 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Uit de toetsing van Mobycon volgt dat de hierboven afgebeelde extra verkeersgeneratie een geringe invloed heeft op de doorstroming op het omliggende wegennet. Dit betekent dat er geen knelpunten worden veroorzaakt en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12.2 Parkeren

De gemeente Renkum heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld op 26 februari 2014). Op basis van deze documentatie wordt de gemeente Renkum gecategoriseerd als zijnde 'weinig stedelijk gebied'. Gezien de ligging van het plangebied aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Oosterbeek worden tevens de normen voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. Voor de normering hanteert de gemeente Renkum de meest recente versie met parkeernormen van het CROW. Het beleid gaat daarbij uit van het gemiddelde kencijfer. Daarom moet voor het bepalen van de parkeerbehoefte van dit plan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

Het parkeren wordt in het stedenbouwkundig plan zowel opgelost op het eigen terrein als in parkeerkeffers en langsparkeren in het openbaar gebied. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen die inhoudt dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

4.14 Trillinghinder

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze

afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0.1 komen. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

Vanwege de korte afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Arnhem - Utrecht is door Peutz onderzoek uitgevoerd naar de verwachte trillingen in de woningen. Ten behoeve van dit onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd. Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

Voor woningen geldt een zogenaamde onderste streefwaarde A1 van $0,1 V_{max}$. Deze waarde wordt, gezien de worst case maximale trillingsterkte tot 0,8 in de geprojecteerde woningen, ruim overschreden. Bij overschrijding van de onderste streefwaarde wordt in eerste instantie toetsing aan de bovenste streefwaarde A2 relevant. Omdat ook in de nacht sprake is van passerende treinen geldt een maatgevende A2 van 0,2. Deze waarde wordt ook ruim overschreden.

Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als kritisch maar nog wel technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd wanneer de woningen in detailniveau zijn uitgewerkt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning niet eerder verleend kan worden dan nadat is aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn genomen om een acceptabel woonklimaat vanuit het aspect trillingen kan worden gewaarborgd.

In lijn met de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen betekent dit dat uit een dynamische berekening van de trillingssterkte minimaal moet blijken dat de streefwaarden voor wonen in een nieuwe situatie, zoals bedoeld in de SBR - Richtlijn deel B, niet worden overschreden. In afwijking hiervan is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen ook toegestaan op voorwaarde dat 1) alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen, en 2) uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarde voor wonen in een bestaande situatie, zoals bedoeld in de SBR - Richtlijn deel B, niet wordt overschreden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect trillinghinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.15 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:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, 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:
 1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
 2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 3. nadere eisen;

4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. wijzigingsbevoegdheid.

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. anti-dubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
 - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het

overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.

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

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Bos, Groen, Tuin, Verkeer en Wonen.

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

5.2.2 Bestemmingen

Bos

De bestaande bomengroepen in het zuidoosten en westen van het plangebied hebben, ter bescherming van de daar aanwezige bomen de bestemming 'Bos' toegekend gekregen. De gronden zijn hier dan ook bestemd voor onder meer bos, groenvoorzieningen en plantsoenen. Gebouwen mogen niet in deze bestemming worden gerealiseerd. Deze bestemming kent een vergunningstelsel voor het uitvoeren van verschillende werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, onder meer ter voorkoming van de kap en beschadiging van de bomen. Een vergunning voor dergelijke activiteiten kan enkel worden verleend indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige bomen danwel wanneer er een verbetering of herstel hiervan plaatsvindt.

Groen

Het groen in het midden van het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Hier zijn onder andere groenvoorzieningen, parken, plantsoenen, speelvoorzieningen en voet-, ruit- en rijwielpaden en is een waterberging toegestaan. Verder mogen hier enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is ter plaatse opgenomen op de locaties van de voortuinen van de woningen. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en aan- en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. Tevens geldt dat in-, opritten en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woning in het plangebied. Het maximaal aantal woningen is in de regels gesteld op 55. Woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de op de verbeelding opgenomen maximum goot- en bouwhoogte. Tevens geldt dat de

aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen per bouwvlak aangeeft. Daarbij geldt dat het totale aantal woningen van 55 in het plangebied gerespecteerd moet worden. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Met de aanduidingen 'gestapeld', 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' zijn de woningtypen over het plangebied verdeeld. Indien er meerdere van deze aanduidingen ter plaatse geldt, betekent dit dat beide woningtypen ter plaatse gerealiseerd mogen worden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

In deze bestemming zijn onder bepaalde voorwaarden, conform het gemeentelijke beleid, aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn afwijkingen opgenomen om kamerbewoning, aan-huis-verbonden bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), bed & breakfast, mantelzorg en zogenaamde twee- of drie-generatiewoning mogelijk te maken in de woningen en/of bijgebouwen.

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

In de specifieke gebruiksregels is onder andere een verbod opgenomen voor het gebruik een open haard / houtkachel ten behoeve van de verwarming van de woonhuizen. Ook is hier opgenomen dat de woningen pas gebruikt mogen worden als uitvoering is gegeven aan het Groenplan.

Tot slot gelden er vanuit de aspecten 'geluid' en 'trillinghinder' voorwaardelijke verplichtingen. Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder verleend wordt indien het aspect 'trillinghinder' goed is gewaarborgd. Het aspect geluid richt zich op de realisatie van een dove gevel op de eerste en tweede verdieping van de woningen waar de aanduiding 'gevellijn' aanwezig is. Deze woningen mogen niet in gebruik genomen worden zonder de aanwezigheid van deze dove gevel. Met beide voorwaardelijke verplichtingen wordt het goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen vallen als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang en zijn vrijwel allen eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

Waarde - Archeologische verwachting (hoog en middelhoog)

De dubbelbestemmingen zijn conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. De gebieden met deze bestemmingen hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de

oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Een zelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' gelden min of meer dezelfde regels, met dien verstande dat het dan gaat om een oppervlakte van meer dan 500 m².

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

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

In de Staatscourant van 23 december 2020 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 23 december 2020 is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' (net als o.a. het bijbehorende ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Nico Bovenweg 44' en het 'Besluit hogere grenswaarde geluid') bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd op 23 december 2020. Het bestemmingsplan heeft (samen met het bijbehorend beeldkwaliteitplan en het besluit hogere grenswaarde geluid) vanaf 23 december 2020 analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Oosterbeek. Sterker nog, het ontwerpbestemmingsplan lag al vanaf woensdag 16 december 2020 analoog ter inzage in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan (en het bijbehorend beeldkwaliteitplan en het besluit hogere grenswaarde geluid) was in die periode digitaal ook in te zien op de gemeentelijke website www.renkum.nl. Sterker nog, het ontwerpbestemmingsplan was digitaal (in pdf-vorm) al op 17 december 2020 in te zien op de gemeentelijke website www.renkum.nl/bestemmingsplannen. Op 30 december 2020 is in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' is, mede vanwege de (kerst)vakantieperiode, in een herhalingspublicatie bekend gemaakt dat o.a. het ontwerpbestemmingsplan reeds vanaf 23 december 2020 ter inzage lag.

Het was de (met de publicaties en verzonden brieven) bedoeling dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' officieel vanaf 23 december 2020 gedurende zes weken, dus tot en met 2 februari 2021, ter inzage zou liggen. Daarover was ook al gecommuniceerd via reeds o.a. brieven aan directe omwonenden (zie verderop in dit hoofdstuk bij 'brieven aan omwonenden')

Op 16 december 2020 was het ontwerpbestemmingsplan digitaal (IMRO) klaargezet op al op 17 december 2020 te publiceren/plaatsen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dan zou het digitale (IMRO)plan al vanaf 17 december 2020 te vinden zijn op de landelijke voorziening. Echter precies op 17 december 2020 bleek dat het gemeentelijke certificaat om te kunnen publiceren op de landelijke website verlopen was. Daardoor kon het digitale (IMRO)plan toen niet gepubliceerd worden op de landelijke voorziening. Zodanig laat dat publicatie van 23 december en de herhalingspublicatie van 30 december 2020 niet meer kon worden teruggehaald. Daarom is besloten om de ter inzage legging van het (digitale) ontwerpbestemmingsplan op een nieuwe datum opnieuw te starten.

Op 18 december 2020 is een schriftelijk verzoek ingediend bij de certificaatbeheerder om het certificaat te verlengen. Dat nieuwe certificaat is uiteindelijk pas op 24 februari 2021 ontvangen. Daarom heeft het ontwerpbestemmingsplan uiteindelijk officieel vanaf woensdag 3 maart 2021 gedurende zes weken, dus tot en met 13 april 2021, ter inzage gelegen. Het plan lag dus feitelijk al in analoge vorm en pdf-vorm al veel eerder ter inzage (vanaf 16 en 17 december 2020 en volgens bekendmakingen vanaf 23 december 2020). Met die lange en vernieuwde termijn hebben belangstellenden zeer ruim de tijd gehad om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en om ene zienswijzen in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' heeft dus uiteindelijk officieel vanaf 3 maart 2021 gedurende zes weken, dus tot en met 13 april 2021, ter inzage gelegen. In de genoemde periode(s) zijn over het bestemmingsplan 10 zienswijzen ingediend, waaronder een petitie die ondertekend is door meerdere omwonenden. Ook zijn er zienswijzen ingediend over het 'beeldkwaliteitplan' en het 'besluit hogere grenswaarde geluid' voor het plangebied ter inzage hebben gelegen (deze plannen hebben zowel in de eerste als tweede periode 6 weken ter inzage gelegen). Sommige zienswijzen over het beeldkwaliteitplan of over het besluit hogere grenswaarde geluid hebben ook tot gevolg gehad dat het bestemmingsplan op een paar punten is aangepast. Daarom wordt ook verwezen naar de reacties op die zienswijzen, zoals vermeld in de Nota Zienswijzen die is opgenomen als Bijlage 18.

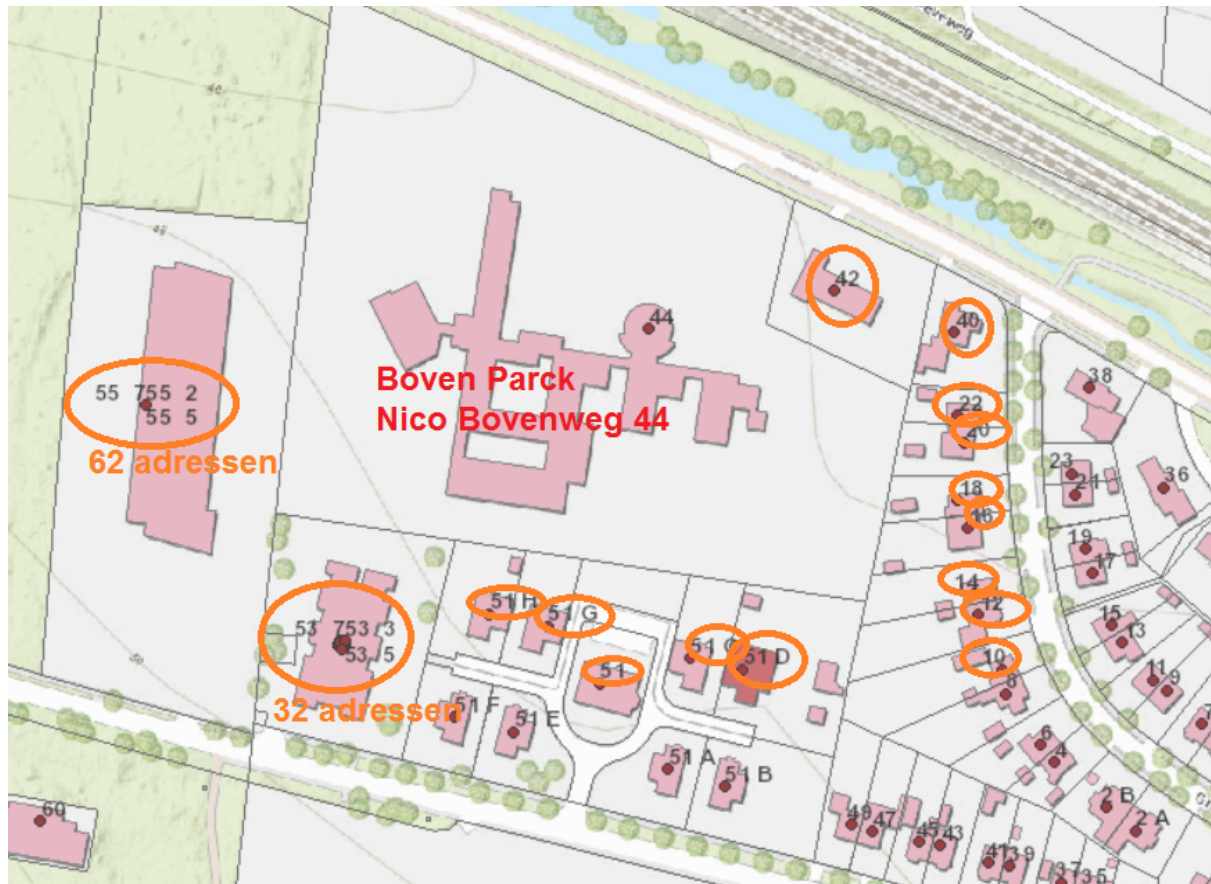
Op woensdag 3 maart 2021 is in de Staatscourant, in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website de (hernieuwde) ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' bekend gemaakt. In die nieuwe periode heeft het ontwerp zowel analoog in het gemeentehuis, in pdf-vorm op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 16 december 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 is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting over één tot drie weken ter inzage gelegd zal worden.

Brieven aan omwonenden:

Alle directe aanwonenden en enkele woningen in de nabijheid van het plangebied hebben op 16 en 18 december 2020 een persoonlijke brief ontvangen met daarin uitleg over de start van de procedure en het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan op 23 december 2020. De appartementen van Graaf van Rechterenweg 53 en 55 hebben de brief op 18 december 2020 ontvangen. Op 14 december 2020 is de bewonersgroep / zijn de vertegenwoordigers van omwonenden (inmiddels vertegenwoordigd in de 'Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora en fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek') per mail op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van o.a. het ontwerpbestemmingsplan per 23 december 2020.

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



Afbeelding: adressen die op 16 en 18 december 2020 een brief hebben ontvangen over o.a. het ontwerpbestemmingsplan en de procedure daarvan.

Omdat uiteindelijk de datum van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, om de eerder genoemde redenen, is uitgesteld tot 3 maart 2021 hebben de omwonenden op 1 en 2 maart 2021 een nieuwe brief ontvangen, net als de stichting, waarin staat dat de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan verplaatst is en nu feitelijk start vanaf 3 maart 2021. Ook die brief is als bijlage bijgevoegd.

Hierna zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Verwezen wordt ook naar de Nota Zienswijzen zoals opgenomen in Bijlage 18 over alle ontwerpbesluiten voor Nico Bovenweg 44, te weten bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en besluit hogere grenswaarde geluid.

Voordat wordt ingegaan op de zienswijzen wordt eerst een algemene uitleg gegeven over het voortraject van de planvorming.

6.2.2 overzicht planproces - planontwikkeling

Ideënavonden 12 april en 5 juni 2018

Op 12 april 2018 is het planproces gestart met de eerste ideënavond met inwoners. Tijdens deze eerste avond zijn de belangstellenden bevroegd over hun ideeën voor de inrichting van de locatie.

Alle reacties zijn zo veel mogelijk verwerkt in de eerste versie van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp is op 5 juni 2018 tijdens een tweede inwonersavond gedeeld. Tijdens deze bijeenkomst zijn nog veel suggesties voor aanpassingen gedeeld. Daarna is nog gesproken met omwonenden en is met enkele belangengroepen op de locatie afgesproken om specifieke zaken te bespreken zoals de erfafscheidingen en bomen. Deze feedback en informatie is verwerkt in een tweede versie van het voorlopig ontwerp.

Inloopavond 20 december 2018

Op 20 december 2018 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de resultaten van de twee ideeënnavonden gepresenteerd, evenals een tweede voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, bestaande uit een drietal stedenbouwkundige modellen voor de invulling van de locatie. Tijdens deze bijeenkomst zijn bezoekers in de gelegenheid gesteld om hun voorkeur uit te spreken voor één van de drie varianten. Bezoekers hebben positief gereageerd op alle drie de stedenbouwkundige varianten. Variant 3 (minder woningen, dure woningen en meer groen) ontving iets meer stemmen dan de varianten 1 en 2. Deze stemmen waren voornamelijk van omwonenden. De bezoekers die een woning zochten in Oosterbeek hebben vooral op de varianten 1 en 2 gestemd (gedifferentieerd woningbouwprogramma en meer woningen).

Bij de planontwikkeling is er ook rekening gehouden met de volkshuisvestelijke eis / wens, mede vanuit de Nota Wonen, van de gemeente, zoals het realiseren van voldoende woningen en ook het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen. Met al deze input is en die van de omwonenden en belangstellenden is getracht rekening te houden in het ontwerpen van de modellen. Waarbij opgemerkt met worden dat model 3 niet voldeed aan de volkshuisvestelijke wens/eis van de gemeente.





Gepresenteerde modellen inloopavond 20 december 2018 (Bron: BoschSLabbers).

Besluit gemeenteraadkaderstelling 24 april 2019

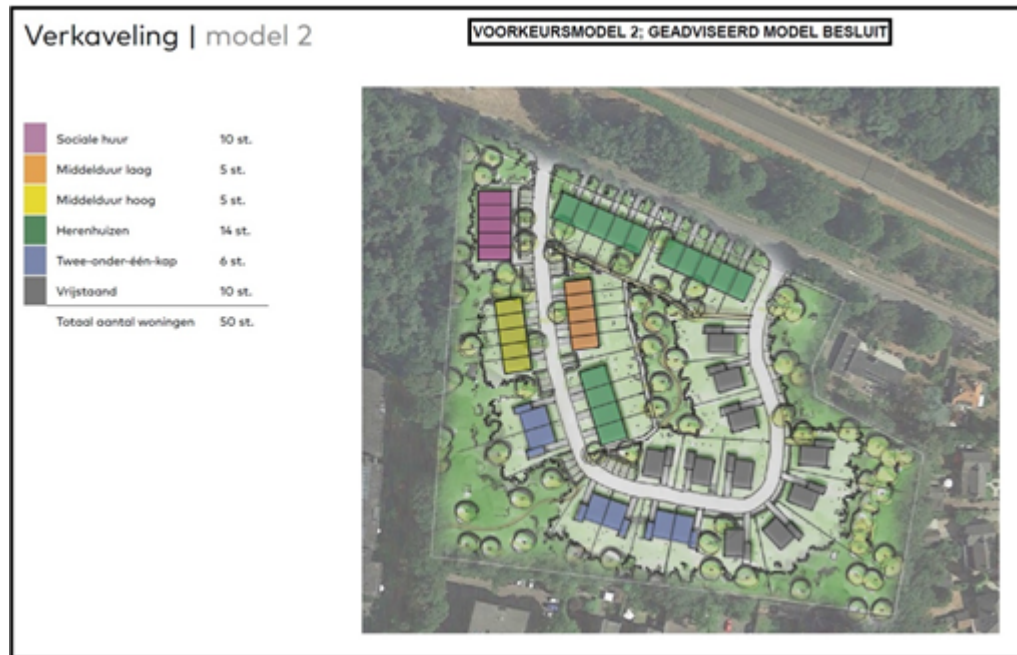
Op 24 april 2019 heeft de gemeenteraad gesproken over het stedenbouwkundig plan, conceptontwerpbeeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling. De gemeenteraad heeft uiteindelijk, mede na enkele aangenomen amendementen, de navolgende ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vastgesteld. Gekozen is voor stedenbouwkundig model 2.

1. De geldende relevante ruimtelijke beleidskaders en wetgeving voor wonen, bouwen en verkeer zijn van toepassing.
2. Alle kosten, dus inclusief de ambtelijke uurloonkosten, maken onderdeel uit van de projectexploitatie en worden vergoed vanuit het project. Dit wordt vastgelegd in de koop- en samenwerkingsovereenkomst.
3. Het vastgestelde stedenbouwkundig- en ontwerpbeeldkwaliteitplan vormt het kader voor de uitwerking van het bestemmingsplan (voorkeursmodel 2).
4. Maximaal aantal woningen van 55.
5. Maximale goothoogte van 7 meter. Maximale goothoogte beneden-bovenwoningen 10 meter.

6. Maximale nokhoogte van 12 meter.
7. Woningbouwprogramma, minimaal geëist:
 - a. 10 sociale huur eengezinswoningen;
 - b. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur laag;
 - c. 5 eengezinswoningen in de prijscategorie middelduur hoog;
 - d. en vrije sector koop eengezinswoningen (gedifferentieerd in rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen);
 - e. de integrale haalbaarheid wordt onderzocht om 5 woningen te realiseren in de prijscategorie middeldure huur. Deze woningen mogen niet ten koste gaan van het aantal woningen onder de woningcategorieën 7a, 7b of 7c en moeten budgetneutraal (lees: geen negatief effect op de residuele grond-waarde van het project) verwerkt worden in de huidige kaders (kader naar aanleiding van aangenomen amendement).
8. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG eisen.
9. Duurzaam bouwen (Thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) en dit aantonen met een GPR-gebouw berekening, welke een minimale score van 7,0 heeft.
10. Nagenoeg alle kapvergunningplichtige bomen, waarvan de kwaliteit minimaal redelijk is, worden ingepast in het project.
11. :
 - a. Beide groenstroken (oost-west) worden uitgegeven in mandelig eigendom en worden bestemd als 'Bos'. Indien nodig worden kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen in de akten met kopers opgenomen ter bescherming de bomen die niet in één van beide groenstroken zijn gelegen;
 - b. De drie grotere openbaar toegankelijke groenstroken in het plangebied worden in mandelig eigendom uitgegeven i.p.v. aan de gemeente (kader naar aanleiding van aangenomen amendement);
 - c. De twee kleine openbaar toegankelijke perceeltjes grond in het plangebied toe te voegen aan de te vormen aangrenzende bouw kavels (c.q. particuliere uitgifte) i.p.v. uit te geven aan de gemeente (kader naar aanleiding van aangenomen amendement).

Daarnaast is op basis van een aangenomen motie door de gemeenteraad de volgende opdracht meegegeven aan het college:

1. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden de omwonenden zo veel als mogelijk betrokken.
2. Zorg voor een duidelijke en regelmatige communicatie met betrekking tot de voortgang van het project.
3. Bij verkoop van de bouwlocatie met de aankopende partij wordt overeengekomen dat deze partij instemt met en zal voldoen aan hetgeen hiervoor onder de punten 1 en 2 is opgenomen.



Vastgesteld stedenbouwkundig model voor uitwerking bestemmingsplan (Bron: BoschSLabbers).

Inrichtingsplan en voorbereiding bestemmingsplanprocedure

Met het vastgestelde stedenbouwkundig model is gestart met de uitwerking van het plan richting een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan heeft op zijn beurt de basis gevormd voor het ontwerpbestemmingsplan.

In lijn met de aangenomen motie is de uitwerking van het stedenbouwkundig model tot een inrichtingsplan in samenspraak met de buurt tot stand gekomen. Tot 28 september 2020 zijn er diverse gesprekken met een groep van omwonenden gevoerd over het inrichtingsplan. In de gesprekken is benadrukt dat het inrichtingsplan een verdere uitwerking/finetuning betreft van het vastgestelde stedenbouwkundig model uit de kaderstelling. Dat betekende onder andere dat er geen ruimte was voor grote aanpassingen in de plannen, zoals het aanpassen van de opzet van de wijk. De groep van omwonenden heeft de beperkte ruimte voor grote wijzigingen regelmatig betreurd en aangekaart tijdens de gesprekken. Desondanks hebben we als gemeente geprobeerd om zo open en transparant mogelijk te werken en de groep omwonenden zo veel mogelijk te voorzien van informatie. Zo hebben we op 25 juni 2020 de groep van omwonenden alle dan aanwezige stukken, zoals alle (concept)onderzoeken, behoren-de bij het concept inrichtingsplan en concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd. De groep van omwonenden heeft verschillende vragen, op- en aanmerkingen op de stukken kenbaar gemaakt en deze zijn in een gezamenlijk over op 15 juli 2020 besproken. Op 28 september 2020 heeft de groep van omwonenden per mail aangegeven niet langer met de gemeente in gesprek te willen blijven over de ontwikkeling.

Start procedure december 2020

Op 15 december 2020 heeft het college ingestemd om de procedures voor het plan Nico Bovenweg 44 te starten. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitplan en de andere besluiten zouden vanaf 23 december 2020 tot en met 2 februari 2021 ter inzage liggen (zes weken). Op 23 december 2020 stond de publicatie in de krant en op de gemeentelijke website. Vanwege de vakantie is dat herhaald op 30 december 2020.

Op 14 december 2020 is de bewonersgroep per mail op de hoogte gesteld dat dat de procedure zou

zijn. Daarop heeft de groep bewoners een mail (15 december 2020) gestuurd aan de raad en college om dat niet te doen, vanwege de vakantieperiode en ook in de tijd van coronabeperkingen. Geëist werd dat de procedure pas zou starten na afloop van de coronabeperkingen. We hebben daarop op 16 december 2020 een reactie gegeven per mail.

Op 17 december 2020 is een brief met uitleg gestuurd aan alle directe omwonenden. Op 18 december 2020 lagen alle stukken, waaronder het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan, al (formeel zou de publicatie pas op 23 december 2020 plaatsvinden) in papieren vorm bij de receptie van de gemeente ter inzage en stonden ze ook al in pdf-vorm op de gemeentelijke website. Ook zou het plan op 18 december digitaal geplaatst worden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als gemeen-te kregen we echter, op de dag dat het bestemmingsplan op de landelijke website zou komen te staan (18 december 2020), het bericht dat plaatsing op deze website niet mogelijk was, vanwege het feit dat ons certificaat voor deze website precies op die dag verlopen was. De publicaties en de brieven, zoals hiervoor beschreven en genoemd, konden toen niet meer worden tegengehouden. Net als de herhalingspublicatie van 30 december 2020. Op dat moment was het nog onbekend hoe lang het zou duren voordat het certificaatprobleem opgelost zou zijn.

Begin januari 2021 heeft de gemeente enkele omwonenden (meestal omdat ze daarover een vraag stelden), waaronder de woordvoerder van de groep omwonenden, geïnformeerd over het probleem met het plaatsen van het bestemmingsplan op de landelijke website. Ook is de raad op 4 januari 2021 per mail op de hoogte gesteld. De wethouder heeft de raad ook nog een paar keer bijgepraat in de vergadering (commissie-raad). Op 20 januari 2021 is een publicatie geplaatst in de Rijn en Veluwe waar-in het certificaatprobleem is uitgelegd. In de publicatie stond tevens dat het ontwerp-bestemmingsplan dus op een later moment ter inzage komt te liggen maar dat de andere documenten/besluiten wel tot en met 2 februari 2021 ter inzage (blijven) liggen. Ook zijn in januari 2021 de teksten op onze website (bij 'bestemmingsplannen') over de procedure aan aantal keer aangepast, met uitleg van de huidige stand van zaken en proceduretermijn.

Gedurende deze eerste periode zijn een aantal zienswijzen ontvangen over de verschillende besluiten. Deze zienswijzen zijn meegenomen in voorliggende Nota zienswijzen. Uiteraard hebben de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid gehad om ook tijdens de nieuwe procedure (opnieuw) een zienswijze kenbaar te maken.

Nieuwe procedure vanaf 3 maart 2021

Het certificaatprobleem was uiteindelijk pas op 24 februari 2021 opgelost. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op 24 februari 2021 digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Dezelfde week hebben we als gemeente een aantal omwonenden gesproken en op de hoogte gesteld van de start van de nieuwe procedure. Ook hebben alle indieners van een zienswijze uit de eerste periode op 27 februari 2021 een mail ontvangen waarin is aangegeven dat het bestemmingsplan op de landelijke website was geplaatst en dat de procedure voor alle stukken en plannen op 3 maart 2021 opnieuw zou starten. Op 1 en 2 maart 2021 hebben dezelfde omwonenden weer een bijna vergelijkbare brief ontvangen (met dezelfde afbeeldingen) als in december 2020 over de start van de nieuwe procedure en uitleg wat er in de tussentijd is gebeurd. Daarin is ook uitgelegd en aangegeven dat nu alle besluiten (ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid) weer ter inzage liggen vanaf 3 maart tot en met 13 april 2021.

Ook is daarin aangegeven dat alle besluiten die ter inzage gelegd zouden worden exact gelijk zouden zijn aan de versies die al eerder ter inzage lagen. Behalve het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid. Dat besluit is inhoudelijk gelijk van aard, maar bevat meer uitleg. Dit hebben we aangepast

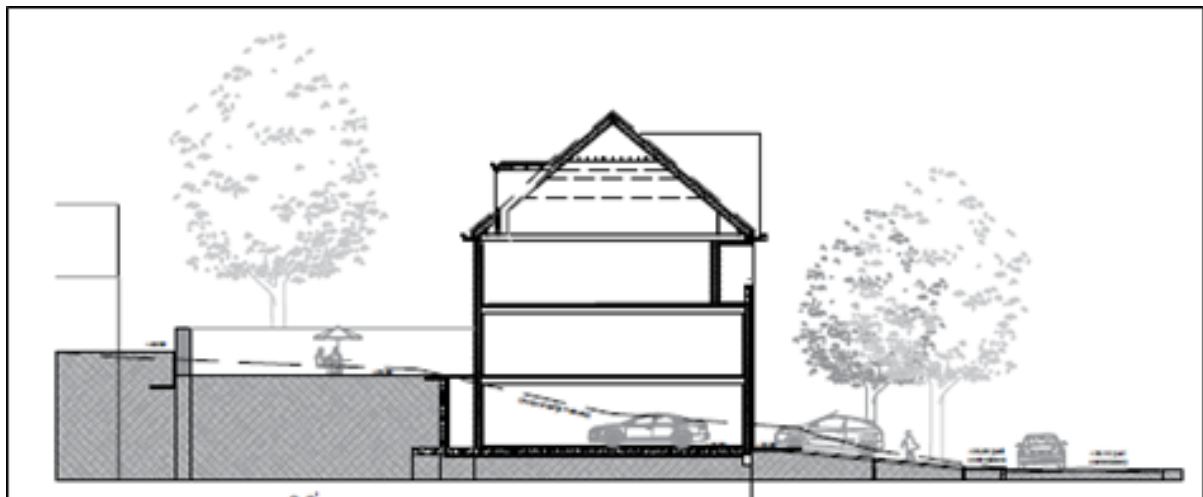
naar aanleiding van daarover ingediende zienswijzen in de eerste fase. Die gaven (terecht) aan dat het oude ontwerpbesluit niet geheel voldeed aan de juridische eisen die daaraan gesteld worden. Daarom is dat besluit in aangepaste vorm ter inzage gelegd.



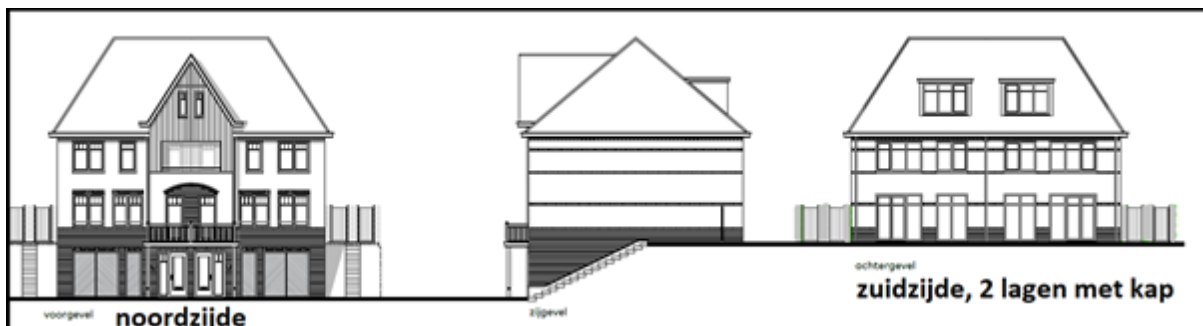
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' (Bron: SAB).

Afwijking kaderstelling

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan bleek het hoogteverschil in het terrein lastiger op te lossen dan eerder gedacht. Dit gold voornamelijk voor het grote hoogteverschil bij de woningen langs de Nico Bovenweg. Het vinden van een oplossing voor dit grote hoogteverschil heeft in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (wel-stand) plaatsgevonden. Daarbij is uiteindelijk besloten om het hoogteverschil op te vangen door aan de Nico Bovenweg woningen met drie bouwlagen en een nokhoogte van 15 meter te realiseren. Op de begane grond is inpandig parkeerruimte gesitueerd. Aan de achterzijde zijn vanwege het hoogteverschil alleen de twee bovenste bouwlagen zichtbaar.



Impressie doorsnede woningen aan de Nico Bovenweg (bron: Van Egmond architecten).



Impressie, aanzichten geplande woningen Nico Bovenweg (bron: Van Egmond architecten).



3D-impresie van nieuwbouw (bron: Van Egmond architecten)

Zo wordt het hoogteverschil van circa 3 meter door het gebouw opgevangen en opgelost. De gekozen oplossing wijkt qua goot- en nokhoogte, gemeten in de voortuin en gezien vanaf Nico Bovenweg, dan

ook af van de kaderstelling. Gemeten vanaf maaiveld in de achtertuin echter niet. De gekozen oplossing zorgt ervoor dat er geen rijwoningen (wandvorming) langs de Nico Bovenweg gerealiseerd hoeven te worden, waardoor een mooier en transparanter beeld ontstaat aan de Nico Bovenweg. In het inrichtingsplan zijn hier ook twee woningen minder beoogd in vergelijking tot het model van de kaderstelling, waardoor er ook meer ruimte is voor nieuwe bomen en groen aan de Nico Bovenweg. De hogere twee-onder-één-kap-woningen geven statige 'herenhuizen' als entree van het plan. Bovendien betekent de gekozen oplossing dat er overdekt geparkeerd kan worden waardoor minder auto's in het straatbeeld staan. De aangepaste goot- en nokhoogtes (10 respectievelijk 15 meter) zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Een ieder heeft dan ook een zienswijze kenbaar kunnen maken op deze afwijking van de kaderstelling.

6.2.3 zienswijze 1

Adres: Graaf Ottolaan 12, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 2 februari 2021
Inboeknummer: 133635

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'eerste' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.2 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

1. Goede ruimtelijke ordening

Reclamant woont direct naast het plangebied en stelt nadelige gevolgen te gaan ondervinden als gevolg van het plan. Het plan is volgens reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad.1. Reactie gemeente:

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij delen de stellingname van reclamant in deze dan ook niet.

2. Procedurefout

Reclamant wijst op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan niet gepubliceerd is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom dient de publicatie opnieuw te gebeuren, aldus reclamant.

Ad.2. Reactie gemeente:

Zoals eerder in paragraaf in hoofdstuk 6.2.2 is beschreven, is het als gevolg van een verlopen certificaat niet mogelijk geweest om tijdens de 'eerste' publicatie het ontwerpbestemmingsplan te publiceren op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom is de procedure op 3 maart 2021 opnieuw gestart. Aan de zienswijze van reclamant is dus tegemoetgekomen.

3. Groen

Voor reclamant is het plan te omvangrijk en daardoor/daarvoor moeten te veel bomen gekapt worden. Reclamant ziet dit als een achteruitgang van het gebied en begrijpt niet dat er aan de ene

kant zoveel belang wordt gehecht aan het groen (het perceel maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur) en dat aan de andere kant bijna 200 volwassen bomen gekapt zullen gaan worden.

Ad. 3. Reactie gemeente:

Het klopt dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling bomen gekapt moeten worden. In het Groenstructuurplan zijn een aantal beleidsregels opgenomen, waaronder dat bij de uitwerking van ruimtelijke initiatieven de groen- en bomenstructuur belangrijk is. Daarbij wordt aangegeven dat wanneer aantasting van deze structuur onvermijdelijk is, een voorstel voor compensatie wordt gedaan. In voorliggende situatie is het noordelijk deel van het plangebied aangewezen als hoofdgroenstructuur.

In de kaderstelling is een belangrijk doel voor deze ontwikkeling vastgelegd, namelijk het realiseren van een woningbouwontwikkeling met een gemengd aanbod aan woningtypen. De ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan het realiseren van een meer gevarieerd woningaanbod in Oosterbeek als aanvulling op de veelal grote en vrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen. Om deze ambitie waar te kunnen maken, is het onvermijdelijk om woningen in de hoofdgroenstructuur te realiseren. In het raadsvoorstel over de kaderstelling is dit punt ook genoemd. Daarnaast wordt opgemerkt dat de beoogde beneden-bovenwoningen onder meer in deze groenstructuur zijn voorzien, mede op aangegeven van de wens uit de omgeving om dit woningtype op grote afstand van de bestaande woningen te plaatsen.

Gelet op deze onvermijdelijkheid is binnen de kaderstelling van de ontwikkeling gezocht naar compensatie, die op meerdere manieren is gevonden. Enerzijds staat tegenover de kap van naar verwachting 127 kapvergunningplichtige bomen, de aanplant van 67 nieuwe bomen. Verder is er ook in het inrichtingsplan aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle inrichting van het (nieuwe) groen. Zo is gekeken naar een zorgvuldige en toekomstbestendige keuze wat betreft nieuwe bomen en beplanting. Daarbij is ook aandacht voor de gelaagdheid van het groen door bomen met ondergroei op een juiste wijze met elkaar te combineren en aandacht te hebben voor biodiversiteit. Tot slot is in het nieuwe bestemmingsplan juridisch-planologisch meer ruimte voor bos en groen. In de huidige situatie is het volledige plangebied namelijk voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen het behoud van de bestaande boskwaliteit juridisch-planologisch niet is gewaarborgd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daar verandering in aangebracht. Aan de oostelijke en westelijke randen van het plangebied zijn door middel van een bosbestemming ook juridisch-planologisch regels vastgelegd over onder meer het vellen en rooien van bomen. In het ontwerpbestemmingsplan Nico Bovenweg 44 is er ongeveer 3.400 m² bestemd als 'Bos' en ongeveer 1.520 m² als 'Groen'. Verreweg het grootste deel van deze gronden is benut om de overgangen naar de omgeving zo natuurlijk mogelijk vorm te geven en om de bestaande natuurwaarde op deze plekken zo goed mogelijk (planologisch) te borgen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' in het noordwesten en noordoosten van het plangebied aanvullend bestemd als 'Bos', zo wordt een groter deel van de aanwezige bomen in het plangebied voorzien van een juridisch-planologische regeling over onder meer het vellen en rooien van bomen. De aanleg en instandhouding van de in het inrichtingsplan opgenomen bomen en beplanting wordt via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan aanvullend juridisch-planologisch gewaarborgd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

4. Woongenot

Door de beoogde hoogte van de woningen vreest reclamant dat er meer inkijk in zijn achtertuin ontstaat. Ook vreest reclamant dat de woningen zullen leiden tot meer overlast dan dat er voorheen was.

Ad. 4. Reactie gemeente:

Niet uitgesloten kan worden dat de dynamiek van het plangebied zal veranderen. Het plangebied zal immers veranderen van een maatschappelijke instelling naar een woongebied. Daarbij geldt dat maatschappelijke voorzieningen in de wet- en regelgeving worden gezien als hinderveroorzakende functies. Voor woningen geldt dat niet. Op grond van de mogelijkheden die het bestemmingsplan ter plaatse biedt, zal het niet langer mogelijk zijn om hinderveroorzakende functies te realiseren. Er wordt immers uitsluitend voorzien in een woonfunctie. Daarbij liggen tussen het woonperceel van reclamant en de beoogde woningen in het plangebied eerst gronden met de bestemming 'Bos'. Ter plaatse van de bestemming is het niet toegestaan om de woonfunctie uit te oefenen en/of gebouwen te realiseren. Gelet op deze omstandigheden achten wij de kans op inkijk en overlast vanuit de nieuwe woningen minimaal en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in ieder geval geborgd.

5. Geluidsoverlast

Reclamant vreest dat de toename van het aantal woningen met de daarbij behorende verkeersbewegingen zullen zorgen voor geluidsoverlast. In het akoestisch onderzoek is daar ten onrechte geen aandacht aan besteed, aldus reclamant.

Ad.5. Reactie gemeente:

In het kader van deze Nota zienswijzen is een aanvullende notitie opgesteld waarin de huidige en toekomstige akoestische situatie van omwonenden is bestudeerd. Daarbij is onder meer gekeken naar de geluideffecten van het extra verkeer wat als gevolg van de ontwikkeling over de Nico Bovenweg zal rijden. Uit het onderzoek volgt dat de geluideffecten als gevolg van het extra verkeer niet significant te noemen zijn.

6. Flora en fauna

Als onderdeel van het bestemmingsplan is een onderzoek met betrekking tot flora en fauna opgenomen als bijlage. Reclamant geeft aan dat deze bijlage nog de status 'concept' heeft en onduidelijk is in hoeverre het rapport vertrouwd kan worden. Verder wordt gesteld dat ten onrechte de aanwezigheid van eekhoorns niet is opgemerkt en dat door het kappen van bomen de leefomgeving van vleermuizen wordt aangetast. Dit is in strijd met de Wet natuurbescherming en op voorhand is het volgens reclamant niet zeker dat hiervoor een ontheffing verleend kan worden.

Ad.6. Reactie gemeente:

Abusievelijk is op bijlage 9 bij de toelichting de status 'concept' blijven staan. Dit zal aangepast worden, maar leidt inhoudelijk niet tot andere conclusies. Uit de natuurtoets blijkt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op grondgebonden zoogdieren (steenmarter, boommarter, eekhoorn), vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten (boomvalk, buizerd, sperwer, ransuil), algemene broedvogels en reptielen (hazelworm). Deze diersoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Daarom is aanvullend onderzoek naar deze soorten verricht (zie bijlage 10 van de toelichting, die in het vast te stellen bestemmingsplan vervangen zal worden door een actuelere versie).

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden, gezien de aanwezigheid van één steenmarterverblijfplaats, één eekhoornnest en één paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis. Tevens dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk het voorkomen. De ontheffingsaanvraag met bijbehorende maatregelen (zie daarvoor het

activiteitenplan, bijlage 11 bij de toelichting) is inmiddels aangevraagd. Op 2 april 2021 heeft de provincie Gelderland een positief ontwerpbesluit genomen. Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek en het ontwerpbesluit van de provincie is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanwege de aanwezig flora en fauna niet in het geding.

7. Stikstof

Volgens reclamant toont het ontwerpbestemmingsplan niet tot nauwelijks aan dat het bouwproject geen gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Veluwe. Elke vorm van (toename van) stikstofdepositie is, sinds de PAS-uitspraak, volgens reclamant verboden.

Ad.7. Reactie gemeente:

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in de vorm van een zogenoemde voortoets (zie Bijlage 13 bij de toelichting) een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke significant negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling op Natura 2000-gebied Veluwe. Eén van de verstoringfactoren betreft verzuring en vermessing van stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Met behulp van het rekeninstrument AERIUS-Calculator, dat hiervoor speciaal ontwikkeld is door de Rijksoverheid, is een inschatting gemaakt van mogelijke gevolgen van extra stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling op beschermde natuurwaarden in Natura 2000-gebieden, waaronder Natura 2000-gebied Veluwe. Er is hierbij een verschilberekening opgesteld, waarbij de stikstofberekening in de huidige situatie wordt vergeleken met de stikstofberekening in de toekomstige situatie, wanneer de woningen worden gebouwd (aanlegfase) en in gebruik zijn (gebruiksfasen). Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat de ontwikkeling in de gebruiksfase leidt tot een aanzienlijke daling van de stikstofemissie ten opzichte van het huidige gebruik. Het toekomstige gebruik zorgt daardoor netto voor een daling van de stikstofdepositie op het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Ook in de aanlegfase is er jaarlijks sprake van een lagere stikstofemissie dan momenteel plaatsvindt en ook in die fasen zorgt de ontwikkeling voor een daling van de stikstofdepositie op het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Negatieve gevolgen door verzuring of vermessing door stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling zijn daardoor uitgesloten.

8. Meedenken over andere oplossing

Reclamant geeft aan af te zien van verdere stappen als het plan zodanig wordt aangepast dat er enkel gebouwd wordt binnen de bestaande footprint van het huidige gebouw. Dat zou volgens reclamant ook betekenen dat het huidige en belangrijke groen behouden kan worden.

Ad.8. Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig model, zoals de gemeenteraad dat in zijn kaderstelling op 24 april 2019 heeft vastgelegd. Het klopt dat er binnen deze kaders woningen zijn beoogd buiten de bestaande footprint van het huidige gebouw, en dan in het noorden - noordwesten van het terrein. Zoals navolgende afbeelding laat zien, worden de meeste woningen daarentegen wel gebouwd ter plaatse van het huidige bouwvlak (zie navolgende afbeelding). Het uitsluitend bouwen ter plaatse van de huidige footprint is eerder tijdens het planproces bestudeerd, maar zal niet leiden tot de mogelijkheid om het gewenste gedifferentieerde woningbouwprogramma te realiseren. In het huidige bestemmingsplan heeft het hele terrein een maatschappelijke bestemming, te weten 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is er geen beschermingsregime opgenomen voor groen en bomen. Door nu een flink deel van het bestaande groen te bestemmen als 'Bos' en 'Groen' zijn we van mening dat we tot een zo goed mogelijke balans zijn gekomen om enerzijds de groene waarden in het gebied te beschermen en anderzijds te kunnen voorzien in de woningbehoefte die de gemeente Renkum heeft.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' met daarop het huidige bouwvlak (rood omljnd) weergegeven (Bron: SAB).

9. Planschade

Een goede ruimtelijke ordening is volgens reclamant dat het nadeel van omwonenden zo klein mogelijk is. Reclamant vraagt dan ook naar andere mogelijke locaties te zoeken of het plan zodanig aan te passen dat er geen of minder planschade is.

Ad.9. Reactie gemeente:

Vanwege de ligging van Oosterbeek rondom de Natura 2000-gebieden van de Veluwe en de Rijn zijn er weinig tot geen andere alternatieve locaties voorhanden waar woningbouw op korte termijn mogelijk is. Woningbouw ter plaatse van het plangebied is wat ons betreft noodzakelijk gelet op de huidige situatie op de woningmarkt. Dit beeld wordt ook bevestigd door de grote hoeveelheid geïnteresseerden (meer dan 500) die zich inmiddels bij de ontwikkelaars kenbaar hebben gemaakt. Het hele plangebied heeft in de huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Ook kent het plangebied een ruim bouwvlak. Mede ten gunste van reclamant is in het voorliggende bestemmingsplan juist de maatschappelijke bestemming direct achter zijn perceel weggehaald en omgevormd naar de bestemming 'Bos'. De woonbestemming voor de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen ligt ongeveer ter hoogte van het bestaande bouwvlak in de maatschappelijke bestemming. Van een planologische verslechtering is daardoor niet tot nauwelijks sprake. Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is een deel van de bestemming 'Groen' uit het ontwerpbestemmingsplan in het vast te stellen bestemmingsplan nu bestemd als 'Bos'. Tot slot is de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting uit het inrichtingsplan / Groenplan juridisch-planologisch vastgelegd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

6.2.4 zienswijze 2

Adres: Graaf Ottolaan 22, Oosterbeek
 Ontvangst zienswijze: 2 februari 2021
 Inboeknummer: 133675

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'eerste' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:**1. Nut en noodzaak**

Reclamant is van mening dat de realisatie van maximaal 55 woningen op deze locatie zal leiden tot een nogal ingrijpende wijziging op korte afstand van Natura 2000-gebieden. Ook zal sprake zijn van een toename van geluid en een verkeersaantrekkende werking. Reclamant vraagt dan ook of er bij de belangenafweging, gezien de impact en aantasting van de natuur, ook gekeken is naar alternatieve locaties. Concreet worden de locaties Hartenstein, Benedendorpseweg en aan de andere kant van het spoor genoemd.

Ad.1. Reactie gemeente:

Dat de locatie in de nabijheid van Natura 2000-gebied ligt (en dus niet in), betekent niet dat er geen nieuwe woonontwikkeling mogelijk of gewenst is. Het hele plangebied heeft in de huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Ook kent het plangebied een ruim bouwvlak. De locatie is nu ook deels bebouwd, ligt in de bebouwde kom en ligt tegen woonbebouwing aan. Daarmee ligt herontwikkeling naar woningbouw voor de hand. Voor de ontwikkeling zijn diverse onderzoeken verricht. Daaruit blijkt dat herontwikkeling mogelijk is. Woningbouw is in de gemeente bijna alleen maar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbuiten gelden vaak beperkingen vanuit Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Daarmee is deze locatie juist geschikt. De gemeente Renkum heeft vanuit de regio de opgave gekregen om enkele honderden woningen te bouwen de komende jaren (iets meer dan 900 woningen van 2017 tot 2026). Dat is een flinke opgave die dus grotendeels in bestaand stedelijk gebied gezocht moet worden en bij voorkeur door herontwikkeling van bebouwde locaties. In de periode 2017 tot 2021 zijn daarvan circa 140 woningen gebouwd. Met alle plannen bij elkaar die de gemeente nu heeft / die nu bekend zijn, zijn er de komende jaren nog circa 290 woningen voorzien (dat is inclusief de woningen in dit project). Dat aantal is daarmee lang niet genoeg. Er is dus zeer zeker behoefte aan nieuwe woningen. Ook op deze locatie en ook op andere locaties.

Reclamant noemt een aantal andere locaties als alternatieven. Zoals gezegd zijn extra bouwlocaties nodig, naast deze. De door reclamant genoemde locatie aan de Bedendorpseweg kunnen wij niet plaatsen. Wij nemen aan dat reclamant bij de locatie Hartenstein de locatie aan de Talsmalaan bedoelt (voormalige school). Die locatie zal op termijn ook herontwikkeld worden. Nu is nog niet duidelijk in welke vorm. Reclamant noemt ook een locatie aan de andere kant van het spoor. Het is ons niet helemaal duidelijk welke locatie daarmee precies wordt bedoeld. Wij gaan ervan uit dat het agrarische gebied ten noorden van de Johannahoeveweg/Dreijenseweg bedoeld. Dat is echter een locatie buiten ons huidige bebouwde gebied en gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (provinciaal beleid). Die locatie is nu nog onbebouwd en in agrarisch gebruik en betreft geen herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Die locatie ligt niet voor de hand om (de komende jaren) te bebouwen.

2. Beschermde diersoorten

Reclamant heeft de verschillende rapportages met betrekking tot beschermde diersoorten bestudeerd en stelt verschillende vraagtekens bij de conclusies van deze rapportages. Zo trekt reclamant de conclusie in twijfel dat er slechts één eekhoornnest in het plangebied aanwezig is en benadrukt reclamant dat ook het foerageergebied van de eekhoorn bescherming geniet. Reclamant vraagt zich af of het foerageergebied van de eekhoorn wel in voldoende mate wordt beschermd. Ook stelt reclamant dat er meer dan één vleermuis is, die binding met het plangebied heeft. Verder begrijpt reclamant niet waarom er geen monitoring hoeft plaats te vinden als onderdeel van het activiteitenplan. Tot slot is reclamant van mening dat er nog meer beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig zijn, die bescherming genieten op basis van de Wet natuurbescherming.

Ad.2. Reactie gemeente:

Reclamant stelt dat het opvallend is dat er slechts één eekhoornnest in het plan-gebied is waargenomen en dat eekhoorns meerdere nesten hebben. Een door de reclamant bijgevoegde foto laat één eekhoorn zien, waarbij het onduidelijk is waar en wanneer deze is waargenomen en welke binding deze eekhoorn met het plan-gebied heeft. Het klopt dat eekhoorns meerdere nesten hebben. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar eekhoorns en hun nesten door een controle van alle bomen op het terrein en in een straal van 250 meter vanaf het terrein op eekhoornnesten. Deze controle heeft plaatsgevonden op 4 december 2018 (TAUW, Bijlage 10 bij de toelichting). In figuur 3.2 van dit onderzoek is te zien dat er 7 nesten van eekhoorns zijn aangetroffen tijdens dit onderzoek, waarvan 1 in het plangebied. Dat reclamant dagelijks meerdere eekhoorns ziet is daarom zeer begrijpelijk, gezien de vele nesten in de omgeving.

Verder klopt de stellingname van reclamant dat een ontheffing nodig is op grond van de Wnb. Voor het vernietigen van het eekhoornnest is dan ook een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). In het plangebied zijn twee alternatieve verblijfplaatsen aangeboden/gerealiseerd (gerealiseerd op 13 januari 2020). Daarnaast wordt zorgvuldig gehandeld door rekening te houden met de kwetsbare periode van de eekhoorn en een laatste controle uit te voeren op eventuele nieuw gebouwde eekhoornnesten. Zoals in het activiteitenplan (TAUW, Bijlage 11 bij de toelichting) is te lezen in paragraaf 4.3 wordt bij de inrichting rekening gehouden in behoud en aanplant van groen als foerageergebied voor eekhoorns. Provincie Gelderland heeft de maatregelen beoordeeld en het ontwerpbesluit voor de ontheffing is gepubliceerd op 2 april 2021.

Ook klopt de stellingname van reclamant dat ook het foerageergebied van eekhoorns beschermd is. In de rapportage (TAUW, Bijlage 10 bij de toelichting) wordt daarom ook geconcludeerd dat het plangebied en de directe omgeving het leefgebied is van minimaal één eekhoorn. Door het behoud

van robuuste groenstructuren langs de randen van het plangebied en de aanplant van nieuwe bomen heeft de nieuwe inrichting geen negatieve effecten op foerageergebied van eekhoorn. Foerageergebied is ook in grote mate in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Reclamant stelt dat er meer vleermuizen aanwezig zijn dan de aangetroffen soorten zoals beschreven in de nader onderzoeksrapportage (TAUW, Bijlage 10 bij de toelichting). Een door de reclamant bijgevoegde foto laat één foeragerende vleermuis zien, waarbij het onduidelijk is welke soort het betreft, waar en wanneer deze is waargenomen en welke binding deze vleermuis met het plangebied heeft. Het onderzoek is uitgevoerd conform de geldende protocollen voor vleermuisonderzoek door een adviesbureau aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, namelijk het Vleermuisprotocol 2017. De Wet natuurbescherming beschermt verblijfplaatsen en voor deze verblijfplaatsen essentiële onderdelen van het leefgebied: essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes. In het plangebied is slechts één verblijfplaats aangetroffen tijdens het onderzoek. De vleermuizen die foeragerend zijn aangetroffen maken wel gebruik van het plangebied, maar het plangebied is met zekerheid niet essentieel voor het voortbestaan van de verblijfplaatsen van deze soorten. Daarom is er geen sprake van andere beschermde functies voor vleermuizen anders dan de aangetroffen paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, waarvoor ontheffing van de Wnb is aangevraagd. Daarnaast neemt de ontwikkelende partij maatregelen om verstoring van foeragerende vleermuizen door licht tijdens de aanleg- en gebruiksfase te voorkomen en is bij het ontwerp waar mogelijk groen behouden en wordt dit gerealiseerd.

Reclamant stelt dat het aanbieden van andere verblijfplaatsen voor vleermuizen, eekhoorns en steenmarter geen garantie biedt dat zij daar ook heen verhuizen. De aangeboden verblijfplaatsen betreffen regelmatig toegepaste, en effectief bevonden verblijfplaatsen, geschikt als compensatie. Provincie Gelderland heeft de maatregelen beoordeeld en het ontwerpbesluit voor de ontheffing is gepubliceerd op 2 april 2021.

Reclamant stelt dat er meer beschermde diersoorten aanwezig zijn dan eekhoorn, steenmarter en vleermuizen en dat hier buitengewoon makkelijk mee om wordt gegaan door deze niet verder te benoemen. In de natuurtoets van TAUW (Bijlage 9 van de toelichting) zijn alle beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming meegenomen in de toetsing. Van een deel van de beschermde soorten kon de aanwezigheid in het plangebied uitgesloten worden vanwege verspreidingsgegevens, voor een deel vanwege het ontbreken van geschikt biotoop. Wanneer een beschermde soort mogelijk in het plangebied voor kon komen is dit nader onderzocht. Andere beschermde soorten anders dan eekhoorn, steenmarter en vleermuizen zijn niet tijdens het onderzoek aangetroffen.

Voor het gehele plangebied is de aanwezigheid en functie van het plangebied voor beschermde soorten onderzocht door een adviesbureau aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Hierbij is gebruik gemaakt van de geldende onderzoeksprotocollen. Met de beschermde soorten waar het plangebied een functie voor vervult, wordt zo goed mogelijk rekening gehouden, zowel door mitigatie als compensatie. De provincie Gelderland heeft de maatregelen beoordeeld en het ontwerpbesluit voor de ontheffing is gepubliceerd op 2 april 2021. Zodoende zijn ook de belangen van beschermde soorten meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot merken wij op dat Bijlage 9 bij de toelichting vervangen worden door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage.

3. Stikstof

Volgens reclamant is het uitgevoerde natuuronderzoek naar Natura 2000 (Bijlage 13 bij de toelichting) niet correct uitgevoerd. Zo is volgens reclamant geen rekening gehouden met het kappen van bomen en de verkeersaantrekkende werking van het woningbouwplan. Ook is het volgens reclamant onduidelijk of de inschatting van bepaalde machinerie en aantal draaiuren juist is en deze machinerie te zijner tijd ook ter beschikking is. Het is volgens reclamant niet toegestaan om voor

het aspect stikstof een vergelijking te maken met de huidige activiteiten van Moviera. Volgens reclamant is de stikstofdepositie ver boven de toegestane 0,00 mol/ha/jaar. Daarom zijn er wel degelijk significante effecten te verwachten op de aanwezige Natura 2000-gebieden en is het vaststellen van het bestemmingsplan een m.e.r.-plichtig besluit.

Ad.3. Reactie gemeente:

Als onderdeel van het natuuronderzoek zijn stikstofberekeningen met Aerijs-Caculator uitgevoerd, voor zowel de periode dat de woningen worden gebouwd (aanlegfase) als de periode dat de woningen worden gebruikt (gebruikfase). Fase 1 en fase 2 van de aanleg betreffen de sloop en het bouwrijp maken van de woningen en de start van de bouw. In deze eerste fasen zullen ook de bomen worden gerooid, naast andere werkzaamheden om de grond bouwrijp te maken.

Bij de berekeningen van deze fase wordt ook de uitstoot meegenomen van het materieel dat in deze fase wordt ingezet voor deze werkzaamheden, zoals beschreven in het natuuronderzoek (Bijlage 13 bij de toelichting). Voor deze berekening is een inschatting gemaakt van de tijdsbesteding en het materieel, gebaseerd op de ervaring bij vergelijkbare projecten. Het ingezette materieel betreft hier geen zeer nieuwe machines, zodat aangenomen kan worden dat dergelijk materieel beschikbaar is. Daarnaast zijn bij de berekeningen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de verkeersbewegingen meegenomen van zowel personenauto's als vrachtverkeer die van en naar het plangebied rijden. Ook deze verkeersaantrekkende werking is dus meegenomen (zie blz. 11 bovenaan in de ecologische voortoets, Bijlage 13 bij de Toelichting).

Bij de beoordeling van de gevolgen van een bestemmingsplan op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied dient als referentiesituatie uitgegaan te worden van de feitelijk bestaande legale situatie, zo blijkt uit jurisprudentie (zie ook het wettelijk kader in het natuuronderzoek, bijlage 13 bij de toelichting). Om de gevolgen van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied te beoordelen, dient de stikstofdepositie in de toekomstige situatie (gebruik en aanleg) dus vergeleken te worden met de stikstofdepositie in de huidige situatie. Om die reden dient dus ook de stikstofuitstoot van de activiteiten van Moviera in beeld gebracht te worden. Uit de vergelijking blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een netto toename van de depositie op Natura 2000-gebied, maar tot een af-name ten opzichte van de referentiesituatie (zie de ecologische voortoets, Bijlage 13 van de Toelichting).

4. Bomenkap

Het kappen van bomen is volgens reclamant niet meegenomen als onderdeel van de stikstofberekeningen die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan.

Ad.4. Reactie gemeente:

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording op punt 3 (Ad.3.) van deze zienswijze.

5. Bodemerosie

De combinatie van het aanwezige hoogteverschil en het kappen van bomen zal volgens reclamant leiden tot uitspoeling van de bodem en leiden tot de nodige bodemerosie met wateroverlast als gevolg. Reclamant geeft aan dat uit de onderzoeken niet is af te leiden hoe een situatie van wateroverlast gaat worden voorkomen.

Ad.5. Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is tussen het perceel van reclamant en de achterzijde van de beoogde

woonpercelen gekozen voor een ruim opgenomen bestemming 'Bos'. De bestemming 'Bos' overbrugt een afstand van circa 20 meter tussen het perceel van reclamant en de achterzijde van de beoogde woonpercelen. In de bestemming 'Bos' is geen kap van bomen voorzien. Juridisch-planologisch wordt het vellen en rooien van bomen ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bos' niet zonder meer toegestaan. Daarnaast geldt dat als onderdeel van de ontwikkeling in het plangebied de benodigde watervoorzieningen worden getroffen voor de infiltratie en opvang van hemelwater. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant zal achter de woningen een infiltratievoorziening worden gerealiseerd waar het water vanuit de tuinen van de nieuwe woningen kan infiltreren in de bodem. Aanvullend zullen we in de regels van het bestemmingsplan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opnemen waarin de realisatie van de benodigde voorzieningen ook juridisch-planologisch is geborgd. Gelet op deze uitgangspunten en omstandigheden verwachten wij niet dat reclamant wateroverlast zal gaan ondervinden als gevolg van deze ontwikkeling.

6. Verkeersaantrekkende werking en geluid

Reclamant stelt dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet is meegenomen in de stikstofberekening. Ook is het volgens reclamant niet te herleiden wat de effecten van het geluid vanuit het extra verkeer zijn voor de bestaande woningen. Ook zorgt de aanwezige natuur voor het absorberen van geluid vanuit de spoorlijn. Door het verdwijnen van het groen zullen de bewoners extra geluidsoverlast ondervinden van het spoor. Zeker in combinatie met het openen van vliegveld Lelystad. De cumulatie van geluid ter plaatse van de huidige woningen is niet berekend.

Ad.6. Reactie gemeente:

Zoals hiervoor reeds onder Ad.3. aangegeven is de verkeersaantrekkende werking van het plan wel degelijk meegenomen in de stikstofberekening die voor het plan is uitgevoerd. Verder is in het kader van deze Nota zienswijzen een aanvullende notitie opgesteld waarin de huidige en toekomstige akoestische situatie van om-wonenden is bestudeerd. Daarbij is onder meer gekeken naar de geluideffecten van de nieuwe bebouwing en het extra verkeer wat als gevolg van de ontwikkeling over de Nico Bovenweg zal rijden. Uit het onderzoek volgt dat de geluideffecten op de bestaande woningen als gevolg van het plan niet significant te noemen zijn. Volgens artikel 110d van de Wet geluidhinder moet voor wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012) worden gevolgd. In het RMG is de rekenmethodiek voor akoestische onderzoeken vastgelegd en is terug te vinden dat in de onderzoeksmodellen geen rekening hoeft te worden gehouden met al dan niet aanwezige vegetatie, zoals reclamant aangeeft. Wel dient rekening te worden gehouden met bodemabsorptie. Gebieden welke bestraat zijn, bebouwd zijn en/of wateroppervlakten kennen, worden als hard gebied beschouwd. Bos, akkerland, weilanden en dergelijke worden als zachte gebieden gezien. Het effect van de wegen en andere harde gebieden in het plan is opgenomen in het rekenmodel behorende bij het akoestisch onderzoek en de hiervoor genoemde aanvullende notitie. Tevens is onder 5 reeds aangegeven dat veel van het aanwezige groen rondom het perceel van reclamant in de beoogde situatie behouden zal blijven. Het onderzoeken van geluideffecten als gevolg van vliegverkeer is in voorliggende situatie niet aan de orde, omdat het plangebied ver buiten een onderzoekszone (35 Ke-contour) van een vliegveld ligt.

7. Geluid - ProRail

Reclamant wijst er op dat er wettelijke eisen en regels gelden ten aanzien van nieuwbouw direct naast een spoorweg. ProRail is volgens reclamant niet op de hoogte van het plan, terwijl het project binnen het kerngebied van de spoorwegen valt. De aanwezigheid van het spoor moet volgens reclamant onderdeel uitmaken van de belangenafweging.

Ad.7. Reactie gemeente:

Reclamant heeft gelijk dat er langs spoorwegen specifieke wettelijke eisen en regels gelden voor nieuwbouw. Daarom is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de geluideffecten van de spoorlijn op de nieuwe woningen. Ook is gekeken naar de effecten van trillingen als gevolg van de spoorlijn. Door middel van het treffen van de nodige maatregelen, die juridisch-planologisch ook in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, wordt in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezigheid van de spoorlijn en wordt voldaan aan de wettelijke eisen en regels voor nieuwbouw langs een spoorweg.

8. Erfgrens

Volgens reclamant is op de tekeningen, waaronder die van het stedenbouwkundig plan, niet de juiste erfgrans aangehouden.

Ad.8. Reactie gemeente:

In het inrichtingsplan en bestemmingsplan voor deze ontwikkeling zijn de kadastrale grenzen het uitgangspunt geweest. Tevens is binnen het inrichtingsplan rekening gehouden met de bestaande erfgrans van aangrenzende percelen. Op de door reclamant aangegeven tekeningen is door de vormgeving mogelijk een ander beeld ontstaan. We zullen de vormgeving van deze tekeningen dusdanig aanpassen zodat deze verwarring niet langer aan de orde is. Het beeldkwaliteitplan wordt op dit punt aangepast.

9. Dorpsgezicht en leefbaarheid

Reclamant wijst erop dat er in Nederland steeds meer aandacht is voor het aanplanten van groen om in verstedelijkte gebieden de temperatuur te laten dalen. In deze situatie is volgens reclamant sprake van precies het tegenovergestelde: er wordt groen weggehaald in ruil voor stenen. Daarnaast brengt reclamant naar voren dat de plannen ten koste gaan van zijn/haar woongenot. Door het hoogteverschil, de geringe afstand met de nieuwe woningen en de te beperkte groene aankleding van het plan zal reclamant straks uitkijken op een woonwijk. Het uitzicht en de privacy van reclamant zullen drastisch verminderen. Ook zullen de plannen volgens reclamant een zeer negatief effect hebben op de natuur. Tot slot geeft reclamant aan dat een landschappelijke inpassing ver te zoeken is, de plannen niet passende binnen het heersende straatbeeld en de afstanden uit de stukken niet goed zijn af te lezen wat niet tegemoet komt aan de rechtszekerheid.

A.9. Reactie gemeente:

Zoals eerder genoemd is in het bestemmingsplan tussen het perceel van reclamant en de achterzijde van de beoogde woonpercelen gekozen voor een ruim opgezette bestemming 'Bos'. De bestemming overbrugt een afstand van circa 20 meter tussen het perceel van reclamant en de achterzijde van de beoogde woonpercelen. In de bestemming 'Bos' is geen kap van bomen voorzien. Juridisch-planologisch wordt het vellen en rooien van bomen ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bos' ook niet zonder meer toegestaan. In de huidige situatie is het volledige plangebied voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen het behoud van de bestaande boskwaliteit juridisch-planologisch niet is gewaarborgd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daar ter plaatse van de bosbestemming verandering in aangebracht. Verreweg het grootste deel van de gronden met een groen-/bosbestemming zijn benut om de overgangen naar de omgeving zo natuurlijk mogelijk vorm te geven en om de bestaande natuurwaarde op deze plekken zo goed mogelijk (planologisch) te borgen. Op basis hiervan zijn wij dan ook van mening dat sprake is van een evenwichtige balans waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden en op een zorgvuldige

wijze rekening wordt gehouden met de aangrenzende percelen.

10. Verlichting

Volgens reclamant wordt er wat betreft de verlichting geen rekening gehouden met de consequenties voor onder andere vogels, die verstoord zullen worden in hun natuurlijke habitat.

Ad.10. Reactie gemeente:

Zoals in de quick scan natuur (Bijlage 9 van de toelichting) is terug te lezen, is het uitgangspunt bij de ontwikkeling dat 's nachts uitsluitend verlichting zal worden toegepast die vleermuisvriendelijk is en niet uitstraalt naar de omgeving. Dit zal ook een positief effect hebben op andere vogels. Wij kunnen de stellingname van reclamant dan ook niet volgen.

11. Betrokkenheid

Reclamant is van mening onvoldoende gehoord en betrokken te zijn bij de ontwikkeling. Reclamant zegt geen informatie of antwoord te hebben gekregen op toegestuurde brieven. Ook is volgens reclamant geen sprake van een gedegen belangenafweging omdat er te weinig rekening is gehouden met de wensen van omwonenden. Reclamant stelt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de huidige leefomgeving meegenomen moet worden met de wensen van direct betrokkenen.

Ad.11. Reactie gemeente:

Wij betreuren het feit dat reclamant zich onvoldoende gehoord voelt. In het plan-proces hebben we gepoogd een zo zorgvuldig mogelijk proces te doorlopen. Zoals in paragraaf 1.2 beschreven hebben we verschillende momenten en manieren in het planproces geboden op basis waarvan omwonenden hun reactie op de plannen konden geven. Helaas is gebleken dat niet iedereen dit proces als even prettig heeft ervaren. Desondanks zijn we van mening dat we gedurende het hele planproces zo veel mogelijk rekening hebben gehouden met de reacties vanuit de omgeving, passend binnen de mogelijkheden van de kaderstelling. Wij kunnen in onze archieven vinden dat reclamant op 9 april 2019 om 12:39 uur een mail gestuurd heeft aan de griffie om door te sturen naar de gemeenteraad. Andere brieven of mailberichten hebben wij niet kunnen vinden. In deze mail worden veel van de nu ook genoemde argumenten genoemd. De mail was bedoeld om de mening van reclamant mee te geven aan de gemeenteraad voor de besluitvorming over de kaderstelling en concept-beeldkwaliteitplan over het project Moriera / Nico Bovenweg 44. Op 9 maart 2019 in de avond was namelijk de vergadering van de raadscommissie over dat onderwerp. De mail is op 9 april 2019 om 12:50 uur doorgestuurd naar alle raads- en commissieleden. Op 24 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten over de kaderstelling. Daarmee is de mail betrokken bij de besluitvorming. Op 18 maart 2019 heeft de griffie gereageerd op de mail. Daarbij is de ontvangst bevestigd, is aangegeven dat de mail aan de raads- en commissieleden is gestuurd, dat de mail op de lijst met ingekomen brieven aan de gemeenteraad is geplaatst en dat de mail is betrokken bij de behandeling van het onderwerp in de raadscommissie. In de mail is het verslag van de raadscommissie vergadering bijgevoegd evenals de agenda van de raadsvergadering van 24 april 2019. Daarmee is gereageerd op de mail. Daarna hebben wij geen bericht meer ontvangen van reclamant dat nog een nadere reactie was gewenst.

12. Planschade

Reclamant stelt dat de ontwikkeling zorgt voor een vermindering van onder andere de waarde van de woning.

Ad.12. Reactie gemeente:

Het hele plangebied heeft in de huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Ook kent het plangebied een ruim bouwvlak. Mede ten gunste van reclamant is in het voorliggende bestemmingsplan juist de maatschappelijke bestemming direct achter zijn perceel weggehaald en omgevormd naar de bestemming 'Bos'. De woonbestemming voor de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen ligt ongeveer ter hoogte van het bestaande bouwvlak in de maatschappelijke bestemming. Van een planologische verslechtering is daardoor niet tot nauwelijks sprake. Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (via specifieke gebruiksregels) opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorzieningen. Daarnaast zijn enkele tekeningen in het beeldkwaliteitplan aangepast.

6.2.5 *zienswijze 3*

Adres: Graaf Ottolaan 22, oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 13 april 2021
Inboeknummer: 133675

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2. Reclamant heeft ook een zienswijze ingediend tijdens de 'eerste' procedure. Het betreft zienswijze 2, zoals hiervoor behandeld in hoofdstuk 6.2.4. Daarom wordt als reactie op deze zienswijze ook verwezen naar die zienswijze, zoals genoemd bij hoofdstuk 6.2.4.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

1. Beschermde diersoorten

Reclamant benoemt dat op 2 april 2021 een ontwerpbesluit 'verlenen ontheffing' door de provincie Gelderland is genomen, waarmee de provincie een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verleent voor de soorten gewone dwergvleermuis, eekhoorn en steenmarter. Reclamant geeft aan dat er meerdere eekhoornnesten in het plangebied aanwezig, blijktens het uitgevoerde natuuronderzoek, maar dat de ontheffing zich richt op maar één eekhoornnest. Dat is volgens reclamant niet juist. Daarnaast kan reclamant zich niet vinden in het feit dat de ontheffing geen betrekking heeft op foeragerende vleermuizen in het plangebied. Verder geeft reclamant aan dat de reeds opgehangen eekhoornkasten niet werken, omdat de eekhoorn niet is verhuisd en verschillende keren in de tuin van reclamant is gezien. Ook geeft reclamant aan dat er verschillende vleermuizen nog steeds over de tuin vliegen, waardoor de conclusie van het onderzoek onjuist zou zijn. Tevens geeft reclamant aan dat er meerdere steen- en boommarters in het gebied leven en dat een in het verleden aanwezige uilenkast is verwijderd, terwijl reclamant 's nachts wel uilenactiviteiten hoort. Al met al vindt reclamant dat het uitgevoerde soortenonderzoek niet

zorgvuldig dan wel volledig is.

Ad.1. Reactie gemeente:

Het plangebied is circa 2 hectare groot. Eekhoorns hebben territoria tot wel 20 (vrouwelijke) respectievelijk 30 hectare (mannelijke dieren) groot (Thorington et al., 2012). Eekhoorn hebben meerdere nesten, waarvan door middel van onderzoek is vastgesteld dat deze zowel in het plangebied (1 nest) als buiten het plangebied bevinden. Steenmarters hebben territoria van 80-700 hectare en leggen 3-5 (tot wel 10-15) kilometer per nacht af (Zoogdierverseniging, 2021). Vleermuizen, waarbij reclamant doelt op de laatvliegers en rosse vleermuizen die volgens het onderzoek van TAUW geen binding met het plangebied hebben, foerageren over grote gebieden. Laatvlieger foerageert binnen 1-5 kilometer van de verblijfplaats (Zoogdierverseniging, 2021) en rosse vleermuis tot wel 20 á 30 kilometer van de verblijfplaats (Zoogdierverseniging, 2021). Dat de eekhoorn, marters en vleermuizen dus in een aangrenzende tuin waar te nemen zijn zegt daarmee niets over de aanwezigheid van nesten/of verblijfloccaties in het plangebied. Het maakt slechts uit-sluitend duidelijk dat de betreffende tuin een (klein) onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de betreffende soorten. Voor de bosuil geldt dat het een soort betreft die uitsluitend jaarrond beschermd is als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Bovendien zijn in het plangebied geen holtes aangetroffen welke groot genoeg zijn voor een verblijfplaats van bosuil. Het horen roepen van bosuilen in de omgeving zegt daarmee niets over de aanwezigheid van een nestlocatie in het plangebied. Op basis hiervan zijn wij van mening dat het uitgevoerde onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd. Wel merken wij op dat Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting vervangen worden door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage.

2. Geluid en MER

In de reactie van reclamant wordt verwezen naar een aangenomen raadsnotie en een ingediende zienswijze bij de minister inzake het vliegverkeer van Lelystad. De gemeente Renkum geeft daarmee aan dat ze tegen laagvliegende vliegtuigen in het algemeen zijn en in het bijzonder boven de gemeente Renkum, omwille van de bescherming van het woon- en leefklimaat van de inwoners. Reclamant geeft aan dat het beschermen van de inwoners tegen geluidsoverlast kennelijk niet geldt voor omwonenden. Volgens reclamant zal het beoogde plan namelijk hevige onrust veroorzaken en de natuur verstoren. Reclamant is van mening dat in het akoestisch onderzoek ook rekening moet worden gehouden met de cumulatie van het vliegverkeer als achtergrondgeluid. Volgens reclamant had cumulatie van alle geluidbronnen (spoor, snelwegen, vliegverkeer, verkeersaantrekkende werking en bouw woningen) bekeken moeten worden. Dit moet ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling aan bod komen, aldus reclamant. Bovendien is reclamant van mening dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling een te licht onderzoek is en voor deze ontwikkeling een MER had moeten worden opgesteld.

Ad.2. Reactie gemeente:

Het onderzoeken van geluideffecten als gevolg van vliegverkeer is in voorliggende situatie niet aan de orde, omdat het plangebied ver buiten een onderzoekszone (35 Ke-contour) van een vliegveld ligt.

Een milieueffectrapportage is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Het milieubelang krijgt daarmee een volwaardige plaats in de besluitvorming. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. Voor een zogenoemd 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt dat in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of

3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer een m.e.r.-beoordelingsplicht nodig is.

Omdat in voorliggende situatie ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden wordt gebleven, kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' (bijlage 2 van de toelichting) en is het opstellen van een milieueffect-rapportage niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande kunnen wij ons niet vinden in de reactie van reclamant.

3. Vergunning ProRail

Volgens reclamant is voor deze ontwikkeling vergeten om bij ProRail een vergunning aan te vragen voor de bouw van de woningen.

Ad.3. Reactie gemeente:

Volgens de Spoorwegwetgeving is voor werkzaamheden binnen een beperkingengebied vaak een vergunning noodzakelijk. Omdat het plangebied zich buiten het beperkingengebied bevindt, is het aanvragen van een vergunning bij ProRail niet noodzakelijk. Overigens worden alle benodigde vergunningen en/of meldingen voor de ontwikkeling door de initiatiefnemer geregeld na vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage.

6.2.6 *zienswijze 4*

Adres: Graaf van Rechterenweg 51c, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 13 april 2021

Inboeknummer: 137198

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

1. Zuidelijke groenstrook

Reclamant wijst op het feit dat de huidige groenstrook met de vele bomen zeer sterk zal veranderen als gevolg van het plan. Hierover zijn samen met de gemeente, ontwikkeling en buurtbewoners gesprekken over gevoerd waarbij reclamant een aantal keren aanwezig is geweest. Over de groenstrook aan de zuid- en oostkant van het plangebied heeft reclamant meermaals zijn zorgen geuit en gevraagd hoe deze strook behouden kan worden dan wel opnieuw kan worden gecreëerd. In de overleggen is gesproken over het in stand houden van de groenstrook aan de zuidzijde en dat deze de bestemming 'Bos' zou krijgen met een kwalitatieve verplichting of kettingsbeding met als doel het behoud. Reclamant was blij met deze oplossing, maar constateert dat de oplossing niet is

doorgevoerd in het bestemmingsplan waardoor de nieuwe bewoners dus niet de verplichting krijgen om de groenstrook in stand te houden, terwijl de strook nu juist bedoeld was om en verbindingsstrook te zijn tussen het bosgebied van oost naar west. Reclamant stelt dan ook dat de uitkomsten van de overleggen met omwonenden ter zijde zijn geschoven.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst in de reactie naar navolgend kaartbeeld waarin de kaders met betrekking tot het groen zijn weergegeven. Uit deze kaderstelling volgt dat de betreffende zuidelijke groenstrook waar reclamant het over heeft, geen bosbestemming krijgt. Voor de westelijke en oostelijke gronden is dat wel het geval. Wel zal ter plaatse van de groenstrook sprake zijn van een kwalitatieve verplichting en kettingsbeding waarin toekomstige bewoners gehouden zijn aan het behoud van het aanwezige groen, geheel in lijn met hetgeen reclamant stelt. Deze afspraken worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via de koopovereenkomsten. De kwalitatieve verplichting komt daarom ook niet tot uiting op de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij echter besloten om de aanleg en instandhouding van deze groenstrook ook juridisch-planologisch in de regels van het bestemmingsplan te borgen in combinatie met het opnemen van de aanduiding 'groen' op de verbeelding.



Kaders over groen en bos zoals vastgelegd door de gemeenteraad, waarbij de twee kleine groene stukjes in het midden van het plangebied achter de parkeerplaatsen zijn vervallen (bron: gemeente Renkum).

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. In de regels en op de verbeelding is met de aanduiding 'groen' de aanleg en instandhouding van een groenstrook juridisch-planologisch vastgelegd.

6.2.7 zienswijze 5

Adres: Graaf van Rechterenweg 51g, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 12 april 2021
Inboeknummer: 137197

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

1. Aantallen woningen/bebouwingsdichtheid/verkaveling

Reclamant is van mening dat het aantal woningen in combinatie met de benodigde en beschikbare ruimte, positionering en de maximaal toegestane goot- en nokhoogte zal zorgen voor een bebouwingsdichtheid dat hoger zal zijn ten opzichte van de omgeving. De beoogde bebouwingsdichtheid en kavelomvang per woning zijn voor reclamant niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Reclamant wil dat de bebouwingsdichtheid en totale bebouwde inhoud niet afwijkt van de rest van de wijk. Tevens geeft reclamant aan dat het ontwerpbestemmingsplan uitgaat van maximaal 55 woningen, terwijl een woonprogramma van 50 is beoogd. Deze flexibiliteit en de globale bouwvlakken maakt dat er volgens reclamant een ongewenste onduidelijkheid bestaat over de hoeveelheid woningen, exacte positionering en verkaveling. Reclamant verzoekt dan ook om maximaal 50 woningen vast te leggen en de kavelomvang aan te laten sluiten bij de directe omgeving.

Ad.1. Reactie gemeente:

Het klopt dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting zal leiden tot een hogere bebouwingsdichtheid qua grondgebonden woningen dan nu in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Dat is een bewuste keuze geweest om binnen Oosterbeek een meer gevarieerd woningaanbod te kunnen realiseren. Overigens staan ten zuid-zuidwesten van het plangebied twee grote appartementencomplexen aan de Graaf van Rechterenweg die daarmee ook een grotere dichtheid hebben. De gekozen planopzet is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) akkoord bevonden. Ook is dit al besproken en besloten in de raadsvergadering van 24 april 2019 bij de kaderstelling over het project Nico Bovenweg 44, zie hiervoor hetgeen is beschreven bij hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2. Om die reden gaan wij niet mee in het verzoek van reclamant om de bebouwingsdichtheid en bebouwde inhoud aan te passen.

Het hele plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Ook kent het plangebied een ruim bouwvlak. Daarbinnen is 6.000 m² aan bebouwde oppervlakte toegestaan. Op dit moment is daarbinnen iets meer dan 3.400 m² bebouwd. Er kan dus nu nog een kleine 2.600 m² bijgebouwd worden. De bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan hebben een totale oppervlakte van circa 5.400 m². Dat is iets lager dan nu gebouwd kan worden. De te bouwen woningen (inrichtingsplan) binnen de nieuwe bouwvlakken hebben een oppervlakte van circa 3.700 m². Dat vergelijkbaar is (iets meer) met de bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is op het terrein. Daarmee neemt het bebouwde oppervlakte in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie slechts beperkt toe. En qua planologisch bebouwbare oppervlakte in bouwvlakken is de oppervlakte zelfs iets kleiner dan in de huidige situatie. Ook blijft de nieuwbouw

van de woningen (hoofdgebouwen) aan de zuid-, oost- en (zuid)westzijde binnen het huidige maatschappelijke bouw-vlak. Alleen aan de noord- en noordwestzijde komt er nu ook woonbebouwing (hoofdgebouwen) buiten het huidige maatschappelijke bouwvlak. Maar dat ligt op ruime afstand van de woning van reclamant. Zie hiervoor ook de afbeelding bij de reactie op punt 3. van deze zienswijze.

Bij gebiedsontwikkelingen als deze is het gebruikelijk om een zekere mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan te hanteren. Als de economische crisis ons immers iets heeft geleerd, is het dat het belangrijk is om gedurende een ontwikkelperiode in te kunnen spelen op veranderingen in de markt. Uiteraard dient de flexibiliteit aan te sluiten bij de kaders en doelstellingen van de ontwikkeling. De kaderstelling van de gemeenteraad vormt daarbij de leidraad en geeft onder meer aan dat er maximaal 55 woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden. Het is de intentie van de ontwikkelende partij om uitvoering te geven aan het opgestelde inrichtingsplan met 50 woningen, maar een zekere mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan is wenselijk om de komende jaren in te kunnen blijven spelen op veranderingen in de marktvraag. In voorliggend plan is de gewenste flexibiliteit onder meer terug te vinden door de exacte positionering van de woningen nog globaal te houden. Deze flexibiliteit is ook noodzakelijk om te zijner tijd de woningen ook goed uit te kunnen werken op detailniveau richting een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen en om in de dan aanwezige marktvraag te kunnen voorzien. De nog onduidelijke economische gevolgen van de huidige omstandigheden binnen de coronapandemie benadrukken deze wens in flexibiliteit. Dat neemt niet weg dat het bestemmingsplan zich houdt aan de meegegeven uitgangspunten uit de kaderstelling.

Om reclamant deels tegemoet te komen, zullen we het bouwvlak aan de zuidzijde van het plangebied vervangen door meer specifieke bouwvlakken conform het opgestelde inrichtingsplan. Wel zal in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid worden opgenomen om hier onder voorwaarden via een omgevingsvergunning van af te kunnen wijken om zo de bouw van twee-aaneengebouwde woningen mogelijk te maken.

2. Onduidelijkheid omgang verschillen ontwerpbeeldkwaliteitplan en ontwerpbestemmingsplan

Reclamant vraagt zich af hoe de tekeningen op pagina 8 (definitief stedenbouwkundig plan) en pagina 11 (stedenbouwkundig plan uitgeefbaar) uit het beeldkwaliteitplan zich verhouden tot het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan wordt aan de zuidzijde van het plangebied een zestal vrijstaande woningen gepresenteerd, terwijl het bestemmingsplan uitgaat van maximaal 8 woningen (vrijstaand of twee-onder-één-kap) op een globaal bouwvlak. Het beeldkwaliteitplan laat daarentegen woningen zien die direct in het verlengde van de vrijstaande woningen aan de Graaf van Rechterenweg staan. Reclamant vindt het onwenselijk dat de ontwikkelaar hier vrijheid heeft en verzoekt om de exacte verkaveling met bijbehorend woningtype (vrijstaand) en woningaantal (6) op te nemen in het bestemmingsplan.

Ad.2. Reactie gemeente:

De doelstellingen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn verschillend van aard. Daar waar het bestemmingsplan de kaders wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden aangeeft, bevat het beeldkwaliteitplan de kaders wat betreft de beeldkwaliteit, architectuur en openbare ruimte. De ontwikkelende partij dient zich voor wat betreft de welstandsaspecten te houden aan het beeldkwaliteitplan. Ten aanzien van het verzoek om de beoogde invulling van de zuidzijde van het plangebied als zodanig exact vast te leggen in het bestemmingsplan verwijzen wij naar het antwoord onder 1. van deze zienswijze. Daaruit is op te maken dat het belangrijk is om in het

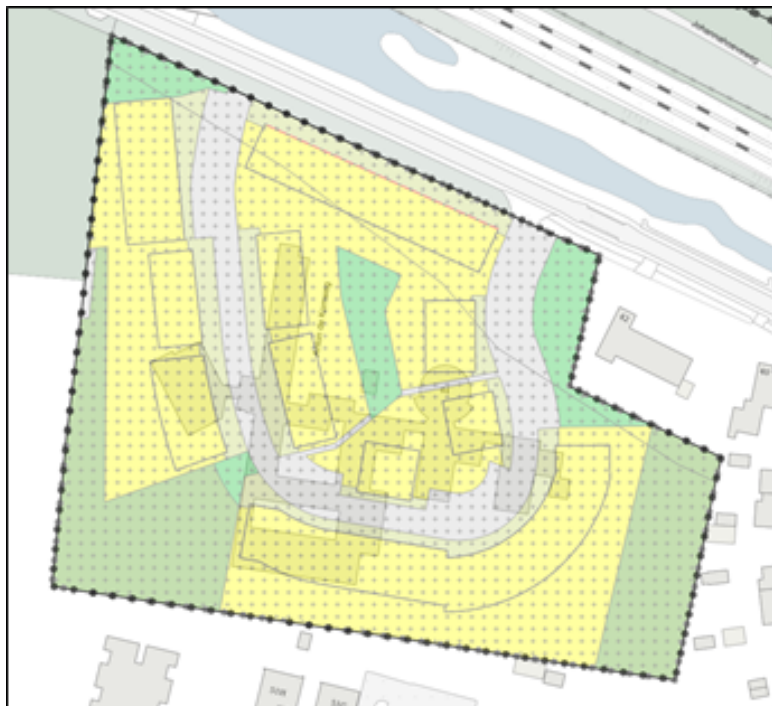
bestemmingsplan de nodige flexibiliteit te hebben en dat deze flexibiliteit past binnen de kaderstelling, maar dat we het bouwvlak aan de zuidzijde vervangen door meer specifieke bouwvlakken. Tot slot wordt opgemerkt dat de ontwikkelende partij de intentie heeft om het gepresenteerde stedenbouwkundig plan te realiseren.

3. Verkaveling en afstanden tot bestaande woningen

Volgens reclamant is de grens van het beoogde bouwvlak aan de zuidzijde van het plangebied op punten 2,5 tot 3 meter minder dan de bestaande situatie. De mogelijkheid bestaat dat nieuw te bouwen woningen dichterbij de erfgrans van de bestaande woningen komen dan de bestaande bebouwing nu staat. Dit in combinatie met de onduidelijkheid over het aantal woningen en de positionering én de beoogde toegestane hoogtes (7 meter goothoogte en 11 meter nokhoogte) maakt dat sprake zal zijn van een sterke afbreuk van de privacy en het woongenot van de woningen aan de Graaf van Rechterenweg. Reclamant verzoekt om de afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwe woningen en de erfgrans tenminste gelijk te laten zijn aan de bestaande afstanden tussen de bebouwing van Moviera en de erfgrans.

Ad.3. Reactie gemeente:

Raadpleging van het ontwerpbestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl laat zien dat, wanneer de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond wordt gebruikt, de huidige bebouwing en het bouwvlak aan de zuidzijde slechts in zeer beperkte mate van elkaar verschillen.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' met BGT als ondergrond waarop de huidige bebouwing is af te leiden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Als gekeken wordt naar het huidige bouwvlak van Moviera binnen het plangebied blijkt dat de woningen aan de zuidzijde grotendeels het huidige bouwvlak volgen. Op basis hiervan zijn we van mening dat het huidige ontwerpbestemmingsplan min of meer voldoet aan de wens van reclamant.

Verwezen wordt naar de reactie en uitleg die eerder gegeven is bij punt 1. van de zienswijze van reclamant.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' met daarop het huidige bouwvlak (rood omlijnd) weergegeven (Bron: SAB).

4. Groenstrook

Naar de mening van reclamant staat het ontwerpbestemmingsplan een substantiële aantasting van de bestaande groenstructuren en bebossing van het plangebied toe. Voor de woningen aan de Graaf Ottolaan is daarentegen een groen-strook voorzien die min of meer overeenkomst met de bestaande groenstructuur. Dit ontbreekt aan de Graaf van Rechterenweg, aldus reclamant. In de huidige situatie is hier sprake van diverse begroeiing die een groene afscheiding vormt en een migratieroute lijkt voor levende eekhoorns. Reclamant vraagt daarom om de bestaande begroeiing met een indicatieve breedte van 2 meter aan te houden aan de zuidgrens.

Ad.4. Reactie gemeente:

Uit de kaderstelling vanuit de gemeenteraad volgt dat de betreffende zuidelijke groenstrook waar reclamant het over heeft, geen bosbestemming krijgt. Voor de westelijke en oostelijke gronden is dat wel het geval. Wel zal ter plaatse van de groenstrook sprake zijn van een kwalitatieve verplichting en kettingbeding waarin toekomstige bewoners gehouden zijn aan het behoud van het aanwezige groen, geheel in lijn met hetgeen reclamant stelt. Deze afspraken worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via de koopovereenkomsten. De kwalitatieve verplichting komt daarom ook niet tot uiting op de verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij echter besloten om de aanleg en instandhouding van deze groenstrook ook juridisch-planologisch in de regels van het bestemmingsplan te borgen in combinatie met het opnemen van de aanduiding 'groen' op de verbeelding. Zo voorzien wij in de wens van reclamant.



Kaders over groen en bos zoals vastgelegd door de gemeenteraad, waarbij de twee kleine groene stukjes in het midden van het plangebied achter de parkeerplaatsen zijn vervallen (bron: gemeente Renkum).

5. Hoogte en zichtlijnen

De huidige gebouwen van Moviera hebben grotendeels een maximale bouwhoogte van ongeveer 5 meter. De voorgestelde woningen zijn met een maximale goothoogte van 7 meter en maximale nokhoogte van 11 meter hoger. Bij de herenhuizen aan de Nico Bovenweg zal dit 10 respectievelijk 15 meter zijn. Door de realisatie van de woningen is volgens reclamant sprake van zichthinder voor de woningen aan de Graaf van Rechterenweg. Daar waar nu over de huidige bebouwing heen gekeken kan worden, zal straks gekeken worden op de nieuwe woningen. Afhankelijk van de exacte positionering is daarbij eveneens de mogelijkheid dat sprake is van wederzijdse inkijk. Om dit te voorkomen vraagt reclamant om de exacte positionering en verkaveling van de woningen zodanig vast te leggen dat zichthinder en vermindering van vrij uitzicht en inkijk minimaal is. Voor de herenhuizen aan de Nico Bovenweg vraagt reclamant om een verlaging van het aantal woningen en de goot-/nokhoogte naar 7 respectievelijk 11 meter om zodoende te voorkomen dat sprake is van aangesloten bebouwing en een 'muur'.

Ad.5. Reactie gemeente:

Zoals eerder beschreven, zal via een regeling in het bestemmingsplan, een kwalitatieve verplichting en kettingbeding sprake zijn van het behoud van de aanwezige groenstrook tussen het plangebied en de woningen aan de Graaf van Rechterenweg. Hiermee wordt het bestaande groen zo veel mogelijk benut om de overgangen naar de omgeving zo natuurlijk mogelijk vorm te geven. Op basis hiervan zijn wij dan ook van mening dat sprake is van een evenwichtige balans waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden en op een zorgvuldige wijze rekening wordt gehouden met de aangrenzende percelen. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Wij kunnen niet uitsluiten dat reclamant als gevolg van de ontwikkeling hier veranderingen in zal ondervinden, maar zijn daarbij, mede door behoud van de groenstrook, niet van mening dat een situatie zal ontstaan die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. In het belang van de eerder aangestipte flexibiliteit (zie daarvoor de reactie onder 1. van deze zienswijze) komen wij niet

tegemoet aan de wens van reclamant om de exacte positionering en verkaveling van de woningen vast te leggen.

Ten aanzien van de wensen van reclamant over de herenhuizen aan de Nico Bovenweg verwijzen wij naar hoofdstuk 6.2.2 van de toelichting. In de betreffende hoofdstuk is uitgelegd waarom de beoogde maximum goot- en bouwhoogte van 10 meter respectievelijk 15 meter wenselijk is. De wens om hier minder woningen te realiseren dan nu beoogd, zal tot gevolg hebben dat elders in het plangebied ruimte gevonden moet worden om de te vervallen woningen een plek te geven. Wij zijn daarbij van mening dat dit de beoogde kwaliteit van het gebied niet ten goede komt en dat met de huidige beoogde opzet een goede balans is gevonden waarin de gewenste kwaliteit gerealiseerd kan worden.

6. Haarden

Omdat de nieuwe wijk geen aansluiting krijgen zal op het aardgasnetwerk zullen alternatieve vormen van energie moeten worden gezocht voor verwarming. Tijdens de bouw of naderhand door bewoners kan gekozen worden voor een (hout)haard. Om mogelijke overlast van houtstook te voorkomen wenst reclamant dat in het bestemmingsplan de plaatsing en het gebruik van (hout)haarden of vergelijkbare vormen van alternatieve (bij)verwarming niet is toegestaan.

Ad.6. Reactie gemeente:

De realisatie van schoorstenen en haarden maakt geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling. We zullen aanvullend in de regels van het bestemmingsplan opnemen dat het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van de woningen niet is toegestaan.

7. Geluid

Voor reclamant is het onduidelijk wat de geluideffecten van de beoogde ontwikkeling zijn op de bestaande woningen aan de Graaf Ottolaan en Graaf van Rechterenweg. De effecten van verkeer binnen de nieuwe wijk, verkeer naar de nieuwe wijk, effecten van treingeluiden en alternatieve verwarmingsvormen zoals warmte-pompen op de bestaande woningen is onduidelijk.

Ad.7. Reactie gemeente:

In het kader van deze Nota zienswijzen is een aanvullende notitie opgesteld waar-in de huidige en toekomstige akoestische situatie van omwonenden is bestudeerd. Daarbij is onder meer gekeken naar de geluideffecten van de nieuwe bebouwing en het extra verkeer wat als gevolg van de ontwikkeling over de Nico Bovenweg zal rijden. Uit het onderzoek volgt dat de geluideffecten op de bestaande woningen als gevolg van het plan niet significant te noemen zijn. Volgens artikel 110d van de Wet geluidhinder moet voor wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012) worden gevolgd. In het RMG is de rekenmethodiek voor akoestische onderzoeken vastgelegd en is terug te vinden dat in de onderzoeksmodellen geen rekening hoeft te worden gehouden met al dan niet aanwezige alternatieve verwarmingsvormen, zoals reclamant aangeeft.

8. Boom nr. 76

In de bomeninventarisatie die in de quick scan natuur is opgenomen (bijlage 9 bij de toelichting) is volgens reclamant een boom opgenomen (nummer 76), die exact op de erfgrans staat tussen het eigendom van reclamant en het plangebied. Reclamant wil graag dat er geen wijzigingen aan deze boom optreden en wil dat de initiatiefnemer en aannemer op de hoogte zijn dat werkzaamheden en

wijzigingen aan de boom niet eenzijdig zijn toegestaan.

Ad.8. Reactie gemeente:

In het beeldkwaliteitplan is een overzicht gegeven van de te behouden bomen. De door reclamant genoemde boom maakt daar onderdeel van uit. De boom lijkt ongeveer op dan wel zeer dichtbij de erfgrans van reclamant te staan. Voor de volledigheid hebben wij dit kaartbeeld navolgend opgenomen en de door reclamant genoemde boom rood omcirkeld.



Themakaart bomen beeldkwaliteitplan met daarop de genoemde boom (rood omcirkeld) (Bron: BoschSlabbers).

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. In de regels en op de verbeelding is met de aanduiding 'groen' de aanleg en instandhouding van een groenstrook juridisch-planologisch vastgelegd. Ook is het bouwvlak aan de zuidzijde vervangen door meer specifieke bouwvlakken. In de in de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om hier onder voorwaarden via een omgevingsvergunning van af te kunnen wijken om zo de bouw van twee-aaneengebouwde woningen mogelijk te maken. Tot slot zal het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van de woningen als strijdig gebruik in het bestemmingsplan worden opgenomen.

6.2.8 zienswijze 6

Adres: Graaf Ottolaan 13, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 13 april 2021

Inboeknummer: 137148

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2. Als reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie die is gegeven op zienswijze 5, zoals genoemd bij hoofdstuk 6.2.7.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

1. Inpassing plan

Reclamant is van mening dat met de uitvoering van het plan de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied ingrijpend gaan veranderen. De gekozen dichtheid van de woningen sluit niet aan wat gemiddeld in Oosterbeek voorkomt. Dat maakt dat de ontwikkeling te massaal is en er te veel bomen en een deel van de hoofdgroenstructuur moet verdwijnen. Daarom kan reclamant zich niet vinden in de stellingname dat het plan past binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving.

Ad.1. Reactie gemeente:

Niet uitgesloten kan worden dat de dynamiek van het plangebied zal veranderen. Het plangebied zal immers veranderen van een maatschappelijke instelling naar een woongebied. De woonfunctie is daarentegen de dominante functie in dit deel van Oosterbeek. Mede om die reden zijn wij van mening dat de beoogde woningbouwontwikkeling aansluit op de functionele kenmerken van de omgeving van het plangebied. Ook zien wij dat door de ontwikkeling de ruimtelijke kenmerken van het plangebied zullen gaan wijzigen. De bestaande inrichting van het plangebied zal immers veranderen om de woningbouw mogelijk te kunnen maken. Het klopt dat in het gekozen stedenbouwkundig model vanuit de kaderstelling door de gemeenteraad een hogere woningdichtheid is aangehouden dan gemiddeld in Oosterbeek aanwezig is. Dat is een bewuste keuze geweest om binnen Oosterbeek ook een meer gevarieerd woningaanbod te kunnen realiseren. Wij zijn daarbij van mening dat de gekozen stedenbouwkundige opzet met bijbehorende beeldkwaliteit goed aansluit bij de kenmerken van Oosterbeek. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) heeft het plan akkoord bevonden. In het plangebied wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de hoogteverschillen in het gebied, de inpassing van de groene kwaliteiten met groene bosranden in het westen en oosten en wat betreft beeldkwaliteit is aansluiting gezocht bij woningtypen die her en der in Oosterbeek voorkomen. Dit tezamen maakt dat wij van mening zijn dat het plan aansluit bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving.

2. Mogelijkheden maatschappelijke zorgbestemming

In het bestemmingsplan wordt genoemd dat de maatschappelijke zorgbestemming komt te vervallen, de bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats een woonwijk met verkeersontsluiting, bos en groen terugkomt. Reclamant is van mening dat hierdoor een valse tegenstelling is gecreëerd, omdat de maximaal te bebouwen oppervlakte nu 6.000 m² maar in de huidige situatie slechts 3.300 m² ook daadwerkelijk bebouwd is. Daarnaast geldt dat de maatschappelijke zorgbestemming ook groenvoorzieningen, bos, speelvoorzieningen en watervoorzieningen omvat. Tot slot is reclamant van mening dat er een onjuist beeld ontstaat over de toegepaste bosbestemming in het westen en oosten van het plangebied ter bescherming van de bosstroken. Omdat de huidige maatschappelijke zorgbestemming bos al als nevenbestemming heeft en er honderden prachtige volwassen bomen moeten wijken, inclusief hoofdgroenstructuur, beschermt dit plan geen bomen. De aanplant van nieuwe bomen is volgens reclamant niets meer dan een doekje voor het bloeden.

Ad.2. Reactie gemeente:

Het hele plangebied heeft zoals gezegd in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Daarnaast zijn ook diverse wegen, parkeerplaatsen en verhardingen toegestaan. Ook geldt dat het bouwvlak geheel volgebouwd mag worden. Er is dus een planologisch recht om dat te doen. Dit kan gevolgen hebben voor de huidige situatie van het groen in het plangebied.

Het klopt dat in de huidige situatie het volledige plangebied is voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen ook groenvoorzieningen en bos zijn toegestaan. Echter een verdere bescherming van de aanwezige bomen is in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' niet juridisch-planologisch gewaarborgd. Door in het nieuwe bestemmingsplan de bomen in het westen en oosten van het plangebied te voorzien van de bestemming 'Bos' hebben we dat in het nieuwe bestemmingsplan wel geregeld. In de bosbestemming is namelijk juridisch-planologisch vastgelegd dat het vellen en rooien van bomen hier niet zo maar mogelijk is. Met deze regeling zijn wij van mening dat we deze bomen meer bescherming geven dan dat ze in de huidige situatie hebben. Dat neemt niet weg dat reclamant gelijk heeft dat voor de ontwikkeling bomenkap noodzakelijk is. Anderzijds kan dat (deels) in de huidige planologische situatie ook gebeuren. Als een vergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor de huidige maatschappelijk bestemming moet die vergunning verleend worden en dienen er ook bomen gekapt te worden.

Het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' biedt ter plaatse van het plangebied een ruim bouwvlak. Daarbinnen is 6000 m² aan bebouwde oppervlakte toegestaan. Op dit moment is daarbinnen iets meer dan 3.400 m² bebouwd. Er kan dus nu nog een kleine 2.600 m² bijgebouwd worden. De bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan hebben een totale oppervlakte van circa 5.400 m². Dat is iets lager dan nu gebouwd kan worden. De te bouwen woningen (inrichtingsplan) binnen de nieuwe te bouwvlakken hebben een oppervlakte van circa 3.700 m². Dat is vergelijkbaar (iets meer) met de bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is op het terrein. Daarmee neemt het bebouwde oppervlakte in het plan-gebied ten opzichte van de huidige situatie slechts beperkt toe. En qua planologisch bebouwbare oppervlakte in bouwvlakken is de oppervlakte zelfs iets kleiner dan in de huidige situatie. Ook blijft de nieuwbouw van de woningen (hoofdgebouwen)aan de zuid-, oost- en (zuid)westzijde binnen het huidige maatschappelijke bouwvlak. Alleen aan de noord- en noordwestzijde komt er nu ook woonbebouwing (hoofdgebouwen) buiten het huidige maatschappelijke bouwvlak. Maar dat ligt op ruime afstand van de woning van reclamant. Zie hiervoor ook de afbeelding bij de reactie op punt 3. van de zienswijze 4 zoals genoemd in hoofdstuk 6.2.6.

3. Stedenbouwkundig plan

Reclamant geeft aan dat het stedenbouwkundig plan uitgaat van een woonprogramma van 50 woningen en het bestemmingsplan van maximaal 55 woningen. Tevens constateert reclamant dat er verschillen zitten tussen het stedenbouwkundig plan uit de kaderstelling en het inrichtingsplan voor de ontwikkeling. Zo bevinden zich twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen aan de zuidkant van het plangebied in het model van de kaderstelling, maar is in het inrichtingsplan uitsluitend gekozen voor vrijstaande woningen. In het kader van deze zienswijze verwijst reclamant naar een ingediende zienswijze ten aanzien van het beeldkwaliteitplan.

Ad.3. Reactie gemeente:

Allereerst willen wij voor de behandeling van de genoemde zienswijze van reclamant ten aanzien van

het beeldkwaliteitplan verwijzen naar de gegeven reactie op de door reclamant ingediende over het beeldkwaliteitplan, zoals die reactie is opgenomen in paragraaf 4.2 van de Nota Zienswijzen die als Bijlage 18 is bijgevoegd bij de toelichting. Verder kloppen de constatering van reclamant ten aanzien van de woningbouwaantallen en de verschillen met betrekking tot woningtypen binnen het model van de kaderstelling en het uiteindelijke inrichtingsplan. Zoals in hoofdstuk 1 reeds besproken zijn de uitgangspunten uit de kaderstelling het vertrekpunt geweest voor het uitwerken van het gekozen stedenbouwkundig plan tot een inrichtingsplan. In deze uitwerking is op een groter detailniveau gekeken naar de mogelijke invulling van het plangebied, hetgeen onder meer heeft geleid tot het hanteren van uitsluitend vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied. In het bestemmingsplan is het meegegeven kader van maximaal 55 woningen ook juridisch-planologisch vastgelegd. Het is de intentie van de ontwikkelende partij om uitvoering te geven aan het opgestelde inrichtingsplan, maar een zekere mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan is wenselijk om de komende jaren in te kunnen blijven spelen op veranderingen in de marktvraag. Als de economische crisis ons immers iets heeft geleerd, dan is het dat het belangrijk is om gedurende een ontwikkelperiode in te kunnen spelen op veranderingen in de markt. De nog onduidelijke economische gevolgen van de huidige omstandigheden binnen de corona-pandemie benadrukken deze wens in flexibiliteit. Dat neemt niet weg dat het bestemmingsplan zich houdt aan de meegegeven uitgangspunten uit de kaderstelling.

4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant twijfelt of het plan wel voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied, omdat er vooral wordt voorzien in duurdere en weinig levensloopbestendige eengezinswoningen. Ook de sociale huurwoningen zijn niet levensloopbestendig vanwege hoge trappen en een hellingbaan.

Ad.4. Reactie gemeente:

Als onderdeel van het bestemmingsplan is een rapportage opgesteld waarin een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) heeft plaatsgevonden. In deze toets wordt onder meer de hoge druk op de woningmarkt in Arnhem en omstreken benoemd. Dit wordt ook bevestigd door de gesloten Woondeal en door het feit dat er nog tekorten worden gezien in de plancapaciteit om in de (regionale) woningbehoefte te kunnen voorzien. Kwalitatief gezien draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan het realiseren van een divers woonprogramma voor verschillende doelgroepen. Ook voor mensen met een beperktere portemonnee is ruimte voor het vinden van een woning, zoals dat ook in de kaderstelling is meegegeven. Dat de sociale huurwoningen niet levensloopbestendig zijn klopt, maar vele andere woningen in het plangebied hebben de mogelijkheid om een keuken, woon-, slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Dat kan bijvoorbeeld door de beoogde garages bij de woningen te betrekken. Dit maakt dat wij van mening zijn dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied.

5. Hoofdgroenstructuur

De ontwikkeling is deels voorzien binnen de hoofdgroenstructuur waardoor bomen verwijderd moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. In het bestemmingsplan is aangegeven dat door middel van de aanplant van nieuwe bomen het groene karakter van het plangebied zo veel mogelijk wordt gewaarborgd en de ambities uit het groenstructuurplan zo veel mogelijk realiseert. Reclamant is het hier niet mee eens en stelt dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk groenstructuurplan en er geen poging is gedaan om deze afwijking te rechtvaardigen.

Ad.5. Reactie gemeente:

Het klopt dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling bomen gekapt moeten worden. In het Groenstructuurplan zijn een aantal beleidsregels opgenomen, waaronder dat bij de uitwerking van ruimtelijke initiatieven de groen- en bomenstructuur belangrijk is. Daarbij wordt aangegeven dat wanneer aantasting van deze structuur onvermijdelijk is, een voorstel voor compensatie wordt gedaan. In voorliggende situatie is het noordelijk deel van het plangebied aangewezen als hoofdgroenstructuur. In de kaderstelling is een belangrijk doel voor deze ontwikkeling vastgelegd, namelijk het realiseren van een woningbouwontwikkeling met een gemengd aanbod aan woningtypen. De ontwikkeling moet zorgen voor een meer gevarieerd woningaanbod in Oosterbeek als aanvulling op de veelal grote en vrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen. Om deze ambitie waar te kunnen maken, is het onvermijdelijk om woningen in de hoofdgroenstructuur te realiseren. In het raadsvoorstel over de kaderstelling is dit punt ook genoemd. Daarnaast wordt opgemerkt dat de beoogde beneden-bovenwoningen onder meer in deze groenstructuur zijn voorzien, mede op aangeven van de wens uit de omgeving om dit woningtype op grote afstand van de bestaande woningen te plaatsen.

Gelet op deze onvermijdelijkheid is binnen de kaderstelling van de ontwikkeling gezocht naar compensatie, die op meerdere manieren is gevonden. Enerzijds staat tegenover de kap van naar verwachting 127 kapvergunningplichtige bomen, de aanplant van 67 nieuwe bomen. Verder is er in het inrichtingsplan aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle inrichting van het (nieuwe) groen. Zo is gekeken naar een zorgvuldige en toekomstbestendige keuze wat betreft nieuwe bomen en beplanting. Daarbij is ook aandacht voor de gelaagdheid van het groen door bomen met ondergroei op een juiste wijze met elkaar te combineren en aandacht te hebben voor biodiversiteit. Tot slot is in het nieuwe bestemmingsplan juridisch-planologisch meer ruimte voor bos en groen. In de huidige situatie is het volledige plangebied namelijk voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen het behoud van de bestaande boskwaliteit juridisch-planologisch niet is gewaarborgd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daar verandering in aangebracht. Aan de oostelijke en westelijke randen van het plangebied zijn door middel van een bosbestemming ook juridisch-planologisch regels vastgelegd over onder meer het vellen en rooien van bomen. In het ontwerpbestemmingsplan Nico Bovenweg 44 is er ongeveer 3.400 m² bestemd als 'Bos' en ongeveer 1.520 m² als 'Groen'. Verreweg het grootste deel van deze gronden is benut om de overgangen naar de omgeving zo natuurlijk mogelijk vorm te geven en om de bestaande natuurwaarde op deze plekken zo goed mogelijk (planologisch) te borgen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' in het noordwesten en noordoosten van het plangebied aanvullend bestemd als 'Bos', zo wordt een groter deel van de aanwezige bomen in het plangebied voorzien van een juridisch-planologische regeling over onder meer het vellen en rooien van bomen. De aanleg en instandhouding van de in het inrichtingsplan opgenomen bomen en beplanting wordt via een soort voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan aanvullend juridisch-planologisch gewaarborgd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

6. Ecologische voortoets en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Volgens reclamant bevatten de uitgevoerde ecologische voortoets (Bijlage 13 bij de toelichting) en de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 2 bij de toelichting) onjuistheden. Volgens reclamant wordt de indruk gewerkt dat het aangrenzende Natura 2000-gebied weinig natuurwaarden heeft. De documenten miskennen volgens reclamant de verstoring door geluid en verlichting in het Natura 2000-gebied als gevolg van het verdwijnen van de groene buffer aan de westzijde. De nieuwe bebouwing komt dicht tegen Natura 2000-grenzen, waardoor de kans op negatieve effecten vergroot worden. Reclamant kan zich niet vinden in de stellingname dat het plangebied in de huidige situatie

en het plangebied geen landschappelijke kwaliteiten heeft. De stellingname dat in het nieuwe plan sprake is van een afname van bebouwing is volgens reclamant eveneens onjuist. Verder stelt reclamant dat in voorliggende situatie sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van verzuring en vermessing. Zelfs als bij verwezenlijking van dit plan sprake is van het gelijk blijven in depositie, is volgens reclamant sprake van een toename van de natuurschade. Reclamant onderbouwt deze stellingname met enkele verwijzingen naar jurisprudentie. Ook veronderstelt reclamant dat het geclaimde materiaal niet gebruikt kan worden, omdat er alternatieven zijn zoals elektrisch materieel of emissie-armer materieel. Het gebruiken van vervuilend materiaal draagt niet bij aan het voorkomen van verslechtering of significante verstoring van de natuurwaarden.

Ad.6. Reactie gemeente:

De ecologische voortoets (Bijlage 13) is opgesteld om te onderzoeken of het plan gevolgen kan hebben voor de beschermde natuurwaarden van Natura 2000-gebied Veluwe. Voor dit Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld voor verschillende vegetatietypen en verschillende soorten. Uit literatuur (onder meer het Natura 2000-beheerplan) blijkt dat vegetaties waarvoor doelstellingen gelden niet aanwezig zijn naast het plangebied. Ook blijkt uit dit beheerplan, dat hier voor een aantal doelsoorten geen leefgebied aanwezig is in de-ze omgeving. Wel vormt de omgeving mogelijk leefgebied voor twee doelsoorten, zoals beschreven in de ecologische voortoets (bijlage 13, blz. 14). De gevolgen voor deze doelsoorten zijn vervolgens beoordeeld in de ecologische voortoets. Er wordt dus niet van de aanname uitgegaan dat er sprake zou zijn van een lage natuurwaarde in het aangrenzende deel van het Natura 2000-gebied. Bij deze beoordeling wordt ook ingegaan op de mogelijke verstoring door licht en geluid. Wel blijkt uit de beoordeling, dat de locatie waar het plangebied direct grenst aan het Natura 2000-gebied reeds verstoord wordt door licht en geluid van onder meer de nabij gelegen weg en het spoor.

Voor wat betreft de verstoring door verzuring en vermessing, dient voor dit plan onderzocht te worden, conform de Wet natuurbescherming (artikel 2.7) en de Habitatrichtlijn (artikel 6.3), of deze ontwikkeling kan leiden tot een significante verstoring van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden. De toekomstige situatie dient daarbij vergeleken te worden met de huidige, feitelijke situatie, zo blijkt uit jurisprudentie (zie ook het wettelijk kader van de ecologische voortoets in Bijlage 13). Uit deze vergelijking blijkt, dat de ontwikkeling niet leidt tot een stijging van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied, zoals onderbouwd in paragraaf 3.2.1 van de ecologische voortoets.

Voor wat betreft de huidige hoge achtergronddepositie, die zorgt voor schade aan Natura 2000-gebied, zoals reclamant stelt, is artikel 6 lid 2 van de Habitatrichtlijn van toepassing. Dit artikel 6.2 draagt Lidstaten op passende maatregelen te treffen om verstoring en verslechtering te voorkomen. Dit artikel is dus niet van toepassing op deze ruimtelijke ontwikkeling, maar geeft aan welke acties Lidstaten dienen te ondernemen. Al met al volgen wij de reactie van reclamant niet en zien we geen aanleiding tot aanpassing van de genoemde onderzoeken en/of het bestemmingsplan.

7. Soortenbescherming

Het uitgevoerde vleermuisonderzoek (Bijlage 10 bij de toelichting) is volgens reclamant ontoereikend en staat de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. De onderzoeken zijn inmiddels bijna drie jaar oud, waarmee de actualiteit in twijfel wordt getrokken door reclamant. Ook is reclamant van mening dat de aanwezigheid van slechts twee ecologen tijdens het onderzoek onvoldoende is om elke verblijfplaats in kaart te kunnen brengen en is onvoldoende aangetoond of de uitgevoerde veldbezoeken correct zijn uitgevoerd voor de verschillende vleermuissoorten. Afsluitend stelt

reclamant dat de aanwezigheid van buizerd en uilen in het plangebied niet is opgemerkt.

Ad.7. Reactie gemeente:

Op 2 april 2021 is door de provincie Gelderland een ontwerpbesluit verlenen ontheffing gepubliceerd. Hierin beoordeeld de provincie dat het ecologische onderzoek op de juiste wijze is uitgevoerd en compleet is. Zodoende staat het soortbeschermingsregime zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Zoals reclamant stelt zijn de onderzoeksresultaten drie jaar rechtsgeldig. Binnen deze periode is de ontheffing aangevraagd en een concept besluit verlenen ontheffing gepubliceerd. Ook is binnen deze periode het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

Het gebied is onderzocht door 2 ervaren ecologen, wat een voldoende inspanning betrof om het onderzoek conform het vleermuisprotocol uit te voeren. Het gebouw is namelijk beperkt geschikt voor vleermuizen vanwege het ontbreken van open stootvoegen en dakpannen. De geschikte plekken voor vleermuizen betreffen enkele scheuren, ontbrekend cement en niet sluitende lootdekjes en ruimte tussen de muur en betimmering in de hogere delen van het gebouw (zie ook Bijlage 9 bij de toelichting). De ecologen hebben daarnaast verspreid van elkaar door het plangebied gelopen en gepost (zie ook hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.2 van Bijlage 10 bij de toelichting). Op elk moment konden de ecologen meerdere delen van het pand overzien (o.a. door schemer, maanlicht en straatverlichting) en de activiteit van vleermuizen rondom het pand horen met behulp van de batdetectors (die ook weer een vrij groot bereik hebben). Zo kon het grootste gedeelte van het plangebied van enkele strategische plekken overzien en gehoord worden. De strategische plaatsen bevonden zich verspreid door het plangebied, zoals hoekpunten van het gebouw (waarbij meerdere lange zijdes overzien konden worden). Door tussen deze strategische plekken te lopen kon door 1 ecooloog een groter gebied in een korte tijd onderzocht worden. Daarnaast is het niet zo dat een vleermuisverblijfplaats slechts een zeer kort moment waargenomen kan worden. Vleermuizen foerageren na het uitvliegen en voor het invliegen rond hun zomer- / kraam- en paarverblijfplaatsen en groenstructuren zoals solitaire bomen in de directe omgeving van de verblijfplaats. Zomerverblijfplaatsen zijn daardoor goed waar te nemen. Volgens het vleermuisprotocol zijn zomerverblijfplaatsen goed waar te nemen in de periode 15 mei - 15 september voor soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Hierbij zijn 2 bezoeken in de-ze periode noodzakelijk. Bij het onderzoek dat is uitgevoerd is wel 4 keer in deze periode het plangebied onderzocht. Kraamkolonies kunnen onder andere worden waargenomen door het in- en uitvliegen van dieren en het zwermen rond de verblijfplaats, wat een groot deel van de nacht is waar te nemen. Paarterritoria kunnen worden waargenomen door mannetjes die het grootste deel van de avond in dat territorium roepen. Daarnaast wordt er niet alleen gelet op het fysieke uitvliegen, maar ook op gedrag van vleermuizen dat op verblijfplaatsen duidt. Denk hierbij aan waarnemingen vroeg op de avond, sociale roepjes, zwermen etc. Op deze manier kan het gehele plangebied met 2 ervaren ecologen goed worden onderzocht en kan 75 % van het plangebied in korte tijd, rekening houdend met de ecologie van de soorten, worden overzien. Zoals reclamant kan inzien in het Na-der onderzoek soorten (bijlage 10 bij de toelichting) is het onderzoek naar vleermuizen gebaseerd op het vleermuisprotocol 2017 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2017), afhankelijk van de te verwachten soorten en functies. Tabel 2.2 uit het onderzoek geeft een overzicht van de data en tijden dat het onderzoek heeft plaats gevonden. Geconcludeerd wordt dat er met deze aanpak geen verblijfplaatsen gemist zijn en dat het plangebied voldoende is onderzocht.

Zoals uit het uitgevoerde natuuronderzoek (Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting) blijkt zijn buizerds en uilen meegenomen in het onderzoek en de effectbeoordeling. Hierbij is vastgesteld dat de soorten met zekerheid niet in het plangebied broeden en negatieve effecten op deze vogelsoorten

zijn uitgesloten. Wel merken wij op dat Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting vervangen worden door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage.

8. Geluid

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Bijlage 5 bij de toelichting) volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de spoorlijn Arnhem-Utrecht hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (55 dB) en dat het meest noordelijk bouwvlak aan de Nico Boven te maken heeft met een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde (68 dB). Volgens reclamant onderstreept de noodzaak van geluidwerende maatregelen ter plaatse van de herenhuizen aan de Nico Bovenweg dat het plan te massaal is. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt ook gesteld dat een maatregel om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder kan zijn door de woningen op grotere afstand van de spoorlijn te plaatsen. Zo hoeft ook niet gebouwd te worden in de hoofdgroenstructuur. Reclamant is van mening dat de huidige keuze is ingegeven vanuit opbrengstmaximalisatie en dat de herenhuizen functioneren als geluidwal. Tevens heeft reclamant kritiek op de onderzoeksmethode. Zo sluiten de waarneemhoogtes niet aan op de maximale bouwhoogte van 15 meter. Daarnaast wordt in het verkeersonderzoek uitgegaan van een onjuist aantal verkeersbewegingen op de Nico Bovenweg waardoor de verkeerstoename te gering is. Tot slot stelt reclamant dat de mogelijke akoestische gevolgen voor nabijgelegen woningen niet inzichtelijk is gemaakt.

Ad.8. Reactie gemeente:

Het akoestisch onderzoek is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen aangepast naar de meest recente versie van de verbeelding. Daarbij wordt opgemerkt dat volgens artikel 110d van de Wet geluidhinder voor wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012) moet worden gevolgd. In het RMG is de rekenmethodiek voor akoestische onderzoeken vastgelegd. Deze methodiek is ook aangehouden in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. De kritiek van reclamant op de gehanteerde onderzoeksmethode delen wij dan ook niet. Tevens is onduidelijk waarom reclamant vindt dat het aantal verkeersbewegingen op de Nico Bovenweg onjuist is. De gehanteerde intensiteit zijn gebaseerd op het RMVK 2018-2028 (regionale milieu- en verkeerskaart). Wij zijn van mening dat dit een representatief beeld geeft van het aantal verkeersbewegingen op de Nico Bovenweg. Tot slot is in het kader van deze Nota zienswijzen een aanvullende notitie opgesteld waarin de huidige en toekomstige akoestische situatie van omwonenden is bestudeerd. Daarbij is onder meer gekeken naar de geluideffecten van het extra verkeer wat als gevolg van de ontwikkeling over de Nico Bovenweg zal rijden. Uit het onderzoek volgt dat de geluideffecten als gevolg van het extra verkeer niet significant te noemen zijn.

9. Water

Uit het waterhuishoudkundig plan (Bijlage 7 van de toelichting) volgt dat, met inachtneming van enkele uitgangspunten, het aspect water geen belemmering vormt. Reclamant is het hier niet mee eens. De grondwaterstand dient beter inzichtelijk te worden gemaakt, omdat door de bouwactiviteiten ondergrondse stromen naar beken kunnen droogvallen en grondwaterafhankelijke natuur kan verdrogen. Met dit onderzoek kan volgens reclamant niet aangetoond worden dat het project geen nadelige invloed heeft op de watervoerendheid van beken. De ondergrond van de zuidelijke Veluwe stuwwal is zeer gecompliceerd met ge-stuwde en versmeerde lagen. Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd om een goed beeld van de grondwaterstand op het terrein te krijgen en de risico's voor de omgeving. Reclamant wijst daar ook op het risico van wateroverlast als gevolg van de verdere versterking van het plangebied.

Ad.9. Reactie gemeente:

Reclamant is van mening dat er meer onderzoek nodig is naar de grondwaterstand en de bodemopbouw. Indien er een slecht doorlatende laag in de bodem aanwezig is, kan grondwater over de laag stromen. In dat geval zal inderdaad de grondwaterstroming beïnvloed worden als inderdaad tot deze diepte wordt ontgraven. Echter blijkt uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (bijlage 3 bij de toelichting) dat er geen aanleiding is om te verwachten dat er ondiep (tot 2,0 m-mv) storende lagen voorkomen. Er is een boring tot 5,5 m-mv gezet waar er geen duidelijke storende lagen zichtbaar zijn. Bij ondiepe ingrepen (tot niet dieper dan 1 à 1,5 meter) in de bodem is er daarom geen gevaar op het droogvallen van ondergrondse stromen. Tevens dient opgemerkt te worden dat door de huidige bebouwing de bodem tot deze diepte ook al reeds "geroerd" heeft. Daarnaast is er in het waterhuishoudkundig plan ook gekeken naar de grondwaterstand. Daarvoor zijn diverse peilbuizen geraadpleegd van TNO. Deze liggen allemaal nabij de onderzoekslocatie. De gemeten grondwaterstanden laten zien dat de grondwaterstanden op de locatie ook diep (> 10 m-mv) moeten liggen. Dat door de huidige werkzaamheden de bodem rondom de grondwaterstand wordt verstoord, is dus niet aannemelijk. Het kan inderdaad voorkomen dat er een lokale beek aanwezig is die gevuld wordt met regenwater wanneer het geregend heeft. Zo loopt het maaiveld van de locatie richting de Nico Bovenweg af. Bij een goede regenbui kan het hemelwater niet zo snel infiltreren als het valt. Het stroomt dan naar de Nico Bovenweg. Daartegenover staat dat op de locatie al circa 10.830 m² verhard oppervlak aanwezig is dat in de toekomstige situatie verminderd zal worden tot circa 6.600 m². Er komt dus minder verhard oppervlak en dus meer kansen voor het hemelwater om via een natuurlijke weg in de bodem te infiltreren. Daarnaast dient, conform het beleid van de gemeente, extra waterberging gerealiseerd te worden voor de toekomstige verhardingssituatie. De situatie wordt dus beter dan de huidige/oude situatie, waarbij water alleen maar méér in de bodem geïnfiltrerd wordt. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de door reclamant geschetste risico's. Aanvullend zullen we in de regels van het bestemmingsplan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opnemen waarin de realisatie van de benodigde voorzieningen ook juridisch-planologisch is geborgd.

10. Stikstof

Reclamant is van mening dat de uitgevoerde ecologische voortoets (Bijlage 13 bij de toelichting) met bijbehorende AERIUS-berekeningen onvoldoende zijn om significant negatieve gevolgen uit te kunnen sluiten. Reclamant is van mening dat een passende beoordeling nodig is. Een totaalberekening van de verschillende fases ontbreekt, waardoor een beoordeling van het projecteffect van de beoogde situatie niet mogelijk is. Volgens reclamant hangt de wijze en mate van stikstof-depositie onder andere af van het type bron. In de huidige situatie wordt de depositie voornamelijk door één bron (verwarming door aardgas) veroorzaakt. In de beoogde situatie zal dat veranderen, waardoor ook de hexagonen in het Natura 2000-gebied waarop stikstofdepositie zal plaatsvinden veranderen. Het kan zijn dat er in de beoogde situatie een stikstofoverbelasting ontstaat op hexagonen waar in de huidige situatie geen sprake van is. Naar mening van reclamant kan met de AERIUS-verschilberekening niet met zekerheid worden uitgegaan dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op het aangrenzende Natura 2000-gebied. Verder is volgens reclamant bij de vijf verschilberekeningen gebruik gemaakt van vijf verschillende referentiesituaties en ontbreekt een toelichting over deze keuze. Daarnaast is volgens reclamant de stikstofdepositie van het wegverkeer onvoldoende inzichtelijk gemaakt en heeft reclamant kritiek op de gehanteerde aantallen en uitgangspunten. De Nico Bovenweg is bijvoorbeeld een erfontsluitingsweg en geen gebiedsontsluitingsweg. Ook vindt reclamant dat er een te hoog aantal bestaande verkeersbewegingen (1.100) wordt aangehouden, terwijl reclamant 800 verkeersbewegingen per etmaal reëler vindt. Tot slot geeft reclamant aan dat AERIUS verkeerseffecten buiten 5 kilometer afstand van rekenpunten in Natura 2000-gebieden niet meeneemt in de berekening, terwijl de Afdeling aangeeft dat dat wel nodig is.

Ad.10. Reactie gemeente:

Stikstofberekeningen dienen uitgevoerd te worden met het programma Aerijs-Calculator, dat hiervoor is ontwikkeld door de overheid. Voor deze ontwikkeling is in Aerijs-Calculator een zogeheten verschil-berekening opgesteld. In het resultaat van de Aerijs berekening wordt vervolgens de hectare (hexagoon) met het grootste netto verschil weergegeven en ook dit netto verschil wordt genoemd. De resultaten van de Aerijs-berekeningen zijn allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de ecologische toets (zie Bijlage 13 bij de toelichting). Zoals te zien is in deze bijlagen van de ecologische toets, is er netto nergens sprake van een toename; niet in één van de fasen van aanleg en niet in de gebruiksfase. Er zijn dus geen hexagonalen waar ten gevolge van de huidige situatie geen stikstofdepositie optreedt maar ten gevolge van de ontwikkeling wel. Bij al de vijf berekening is de uitgangssituatie (situatie 1 in de uitdraai van de Aerijs-berekening) steeds gelijk gehouden. Immers, de toekomstige situatie dient steeds vergeleken te worden met de feitelijke, huidige situatie. Er is dus steeds uitgegaan van dezelfde verkeersaantallen en dezelfde uitstoot van verwarming. Echter, het rekenjaar is wel aangepast, omdat de gebruiksfase bijvoorbeeld later plaatsvindt dan de eerste fase van de aanleg. Door het aanpassen van het rekenjaar daalt de emissie in de huidige situatie heel licht (van 67.3kg NOx/ jaar in het eerste jaar van de aanleg, naar 66.1 kg/j in de uiteindelijke gebruiksfase). In de huidige situatie is als conservatieve schatting uitgegaan van 58 verkeersbewegingen die de instelling momenteel genereert op een dag (zie blz. 12 van de ecologische toets, Bijlage 13 van de Toelichting). Uit recente jurisprudentie blijkt inderdaad dat de stikstofgevolgen van wegverkeer ook meegenomen dienen te worden buiten de grens van 5 kilo-meter tot waar Aerijs stikstofdepositie van wegverkeer momenteel berekent. Echter, bij deze ontwikkeling zijn de verkeersaantallen dusdanig laag dat er nooit sprake zal zijn van emissies van wegverkeer die verder reiken dan 5 kilometer. De emissies in de toekomstige situatie (aanleg en/of gebruik) reiken tot maximaal 4 kilometer. Wij zien daarom geen aanleiding tot aanpassing van het onderzoek.

11. Verkeer en parkeren

Reclamant kan zich niet vinden in de conclusie van het verkeersonderzoek (Bijlage 14 bij de toelichting) dat er geen knelpunten worden verwacht in de verkeersafwikkeling en doorstroming als gevolg van de ontwikkeling. Reclamant geeft namelijk aan dat er langs de Nico Bovenweg vooral geparkeerde auto's te zien zullen zijn op redelijk stijl oplopende parkeerplaatsen bij de in- en uitrit van het plangebied. Ook in het plangebied zelf zal het beeld bepaald worden door auto's in de voortuin en op straat. Veel parkeerplekken komen te dicht bij elkaar te liggen wat in combinatie met de wegbreedte er toe zal leiden dat auto's het naastgelegen trottoir nodig hebben om de parkeervakken in te kunnen rijden. Door de keuze van gebakken klinkers in waalformaat zal er snel sprake zijn van schreef liggende tegels. Ook vraagt reclamant zich af of de parkeerplaatsen in de praktijk daadwerkelijk ook gebruikt zullen gaan worden en of er niet al snel geparkeerd zal worden aan de Nico Bovenweg wat tot een gevaarlijke en onoverzichtelijke situatie zal leiden.

Ad.11. Reactie gemeente:

Reclamant betwist in haar reactie de conclusies van het uitgevoerde verkeersonderzoek en betreft hiervoor verschillende zaken die betrekking hebben op het parkeren in het plangebied. Uit de ingediende reactie kunnen wij niet opmaken waarom reclamant inschat dat de beoogde parkeeroplossingen uiteindelijk zullen leiden tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling en doorstroming.

12. Samenspraak

Reclamant is van mening dat het plan niet tot stand is gekomen door middel van samenspraak met omwonenden. Met de inbreng en deskundigheid van omwonenden is niets betekenisvol gedaan, waardoor veel omwonenden ontevreden zijn over de ontwikkeling.

Ad.12. Reactie gemeente:

Wij betreuren het feit dat reclamant zich onvoldoende gehoord voelt. In het plan-proces hebben we gepoogd een zo zorgvuldig mogelijk proces te doorlopen. Zoals in hoofdstuk 6.2.2 is beschreven, hebben we verschillende momenten en manieren in het planproces geboden op basis waarvan omwonenden hun reactie op de plannen konden geven. Helaas is gebleken dat niet iedereen dit proces als even prettig heeft ervaren. Desondanks zijn we van mening dat we gedurende het hele planproces zo veel mogelijk rekening hebben geprobeerd te houden met de reacties vanuit de omgeving, passend binnen de mogelijkheden van de kaderstelling. In de toekomst gaan we proberen het nog beter te doen.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (via specifieke gebruiksregels) opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorzieningen. Tevens is een deel van de bestemming 'Groen' uit het ontwerpbestemmingsplan in het vast te stellen bestemmingsplan nu bestemd als 'Bos'. Tot slot is de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting uit het inrichtingsplan juridisch-planologisch vastgelegd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

6.2.9 zienswijze 7

Adres: Graaf van Rechterenweg 51c, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 13 april 2021

Inboeknummer: 137152

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 6, zoals genoemd bij hoofdstuk 6.2.8. Daarom wordt voor zowel de inhoud van de zienswijze als de reactie daarop verwezen wordt naar de inhoud van zienswijze 5 en de reactie daarop, zoals genoemd in hoofdstuk 6.2.8.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (via specifieke gebruiksregels) opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de

benodigde waterbergingsvoorzieningen.

6.2.10 zienswijze 8

Adres: Nico Bovenweg 40, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 13 april 2021
Inboeknummer: 137156

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 6, zoals genoemd bij hoofdstuk 6.2.8. Daarom wordt voor zowel de inhoud van de zienswijze als de reactie daarop verwezen wordt naar de inhoud van zienswijze 5 en de reactie daarop, zoals genoemd in hoofdstuk 6.2.8.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (via specifieke gebruiksregels) opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorzieningen.

6.2.11 zienswijze 9

Adres: Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek; p/a Graaf Ottolaan 16, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 13 april 2021
Inboeknummer: 137166

Deze zienswijze is ontvangen tijdens de 'tweede' procedure, zoals beschreven in hoofdstuk 6.2.1 en 6.2.2.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze 6, zoals genoemd bij hoofdstuk 6.2.8. Daarom wordt voor zowel de inhoud van de zienswijze als de reactie daarop verwezen wordt naar de inhoud van zienswijze 5 en de reactie daarop, zoals genoemd in hoofdstuk 6.2.8.

conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door Bijlage 9 en Bijlage 10 bij

de toelichting te vervangen door de definitieve respectievelijk meer recente versie van de betreffende rapportage. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (via specifieke gebruiksregels) opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorzieningen.

6.2.12 zienswijze 10, petitie

Adres: Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek' en mede ondertekenaars

Ontvangst zienswijze: 2 en 3 maart 2021

Inboeknummer: -

De 'Stichting Burgerinitiatief ter bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek' heeft samen met een groep omwonenden op 2 maart 2021 een petitie afgegeven aan de burgemeester en op 3 maart 2021 digitaal aan de raadsleden. Op 3 maart 2021 is ook een presentatie gegeven hierover tijdens de raadscommissie. De raadscommissie heeft aangegeven deze petitie te betrekken bij de besluitvorming en als zienswijze te behandelen. In de petitie wordt het bestemmingsplan niet genoemd maar wel het beeldkwaliteitplan. Gesteld wordt dat het beeldkwaliteitplan in strijd is met het groenstructuurplan en ook wordt de gemeenteraad verzocht niet akkoord te gaan met het beeldkwaliteitplan. De petitie lijkt dus slechts over het beeldkwaliteitplan te gaan. Maar desondanks nemen wij de petitie ook mee bij het bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van deze petitie wordt, naast de navolgende en onderstaande inhoudelijke reactie, ook verwezen naar alle reacties op de hiervoor genoemde zienswijzen.

samenvatting zienswijze en reactie per onderdeel:

De indieners van het de petitie zijn van mening dat de raad tijdens de raadsvergadering van 24 april 2019 op essentiële punten onvolledig was geïnformeerd en dat het raadsbesluit daarom op basis van ontoereikende informatie is genomen. Hierna wordt ingegaan op deze punten.

1. Groenstructuurplan

De indieners geven aan dat de ontwikkeling in strijd is met het beleid van de gemeente zoals dat verwoord is in het groenstructuurplan.

Ad.1. Reactie gemeente:

In het Groenstructuurplan zijn een aantal beleidsregels opgenomen, waaronder dat bij de uitwerking van ruimtelijke initiatieven de groen- en bomenstructuur belangrijk is. Daarbij wordt aangegeven dat wanneer aantasting van deze structuur onvermijdelijk is, een voorstel voor compensatie wordt gedaan. In voorliggende situatie is het noordelijk van het plangebied aangewezen als hoofdgroenstructuur. In de kaderstelling is een belangrijk doel voor deze ontwikkeling vastgelegd, namelijk het realiseren van een woningbouwontwikkeling met een gemengd aanbod aan woningtypen. De ontwikkeling moet zorgen voor een meer gevarieerd woningaanbod in Oosterbeek als aanvulling op de veelal grote en vrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen. Om deze ambitie waar te kunnen maken, is het onvermijdelijk om woningen in de hoofdgroenstructuur te realiseren. In het

raadsvoorstel over de kaderstelling is dit punt ook genoemd. Daarnaast wordt opgemerkt dat de beoogde beneden-bovenwoningen onder meer in deze groenstructuur zijn voorzien, mede op aangeven van de wens uit de omgeving om dit woningtype op grote afstand van de bestaande woningen te plaatsen.

Gelet op deze onvermijdelijkheid is binnen de kaderstelling van de ontwikkeling gezocht naar compensatie, die op meerdere manieren is gevonden. Enerzijds staat tegenover de kap van naar verwachting 127 kapvergunningplichtige bomen, de aanplant van 67 nieuwe bomen. Verder is er in het inrichtingsplan aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle inrichting van het groen. Zo is gekeken naar een zorgvuldige en toekomstbestendige keuze wat betreft nieuwe bomen en beplanting. Daarbij is ook aandacht voor de gelaagdheid van het groen door bomen met ondergroei op een juiste wijze met elkaar te combineren. Tot slot is in het nieuwe bestemmingsplan juridisch-planologisch meer ruimte voor bos en groen. In de huidige situatie is het volledige plangebied namelijk voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen het behoud van de bestaande boskwaliteit juridisch-planologisch niet is gewaarborgd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daar verandering in aangebracht. Aan de oostelijke en westelijke randen van het plangebied zijn door middel van een bosbestemming ook juridisch-planologisch regels vastgelegd over onder meer het vellen en rooien van bomen. In het ontwerpbestemmingsplan Nico Bovenweg 44 is er ongeveer 3.400 m² bestemd als 'Bos' en ongeveer 1.520 m² als 'Groen'. Verreweg het grootste deel van deze gronden is benut om de overgangen naar de omgeving zo natuurlijk mogelijk vorm te geven en om de bestaande natuurwaarde op deze plekken zo goed mogelijk (planologisch) te borgen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' in het noordwesten en noordoosten van het plangebied aanvullend bestemd als 'Bos', zo wordt een groter deel van de aanwezige bomen in het plangebied voorzien van een juridisch-planologische regeling over onder meer het vellen en rooien van bomen. De aanleg en instandhouding van de in het inrichtingsplan opgenomen bomen en beplanting wordt via een soort voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan aanvullend juridisch-planologisch gewaarborgd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

2. Bomen

Volgens de indieners wordt ongeveer de helft van de circa 400 volwassen bomen (omvang >60 cm) gekapt, terwijl eerder gesteld is dat nagenoeg alle kapvergunning plichtige bomen zijn ingepast.

Ad.2. Reactie gemeente:

In de werkzaamheden tot aan de kaderstelling is gebruik gemaakt van een bomeninventarisatie van de grote bomen in het plangebied, namelijk bomen met een doorsnede van 50 centimeter en meer. Het ging in totaal om 79 bomen, waarvan destijds de inschatting was dat er 16 daarvan gekapt moesten worden en er ook weer ruimte was gevonden om er 16 terug te planten. Na de kaderstelling in het kader van de verdere uitwerking van het plan tot een inrichtingsplan een nieuwe bomeninventarisatie heeft plaatsgevonden. In die bomeninventarisatie is gekeken naar alle bomen met een omtrek van 57 centimeter of meer, mede omdat een aantal boomsoorten met een omtrek van 60 centimeter of meer kapvergunningplichtig zijn. Dat komt neer op een doorsnede van 18 cm of meer en betekent dat het aantal geïnventariseerde bomen flink is toegenomen (385 bomen). Op basis van die inventarisatie is de inschatting gemaakt dat 185 bomen gekapt moeten worden, waarvan 127 kapvergunningplichtig. In totaal worden 67 nieuwe bomen nieuw aangeplant. De gemeenteraad is hierover in het najaar van 2020 reeds geïnformeerd.

3. Bouwhoogte Nico Bovenweg

De indieners zijn van mening dat de beoogde herenhuizen van de Nico Bovenweg een abrupte overgang vormen van natuur naar hoogbouw en dat dit in sterk contrast staat met de bestaande bebouwing in de wijk.

Ad.3. Reactie gemeente:

In het plangebied wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de hoogteverschillen in het gebied, de inpassing van de groene kwaliteiten met groene bos-randen in het westen en oosten. De gekozen opzet van de herenhuizen aan de Nico Bovenweg is in samenspraak en met goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. In hoofdstuk 6.2.2 van de toelichting hebben we daar ook bij stil gegaan, daar wordt ook naar verwezen. Wij delen de stellingname van reclamant niet.

4. Dichtheid

Op het relatief kleine, sterk geaccidenteerde bosrijke terrein wordt volgens de indieners een woningdichtheid gerealiseerd die niet overeenkomt met de aangrenzende wijk.

Ad.4. Reactie gemeente:

Het klopt dat in het gekozen stedenbouwkundig model vanuit de kaderstelling door de gemeenteraad een hogere woningdichtheid is aangehouden dan gemiddeld in Oosterbeek aanwezig is / dan wel in de directe omgeving is. Dat is een bewuste keuze geweest om binnen Oosterbeek ook een meer gevarieerd woningaanbod, in de lijn met de Nota Wonen, te kunnen realiseren als aanvulling op de veelal grote en vrijstaande/twee-onder-één-kapwoningen. Overigens staan ten zuid-zuidwesten van het plangebied twee grote appartementencomplexen aan de Graaf van Rechterenweg (53 en 55) die daar-mee ook een grotere dichtheid hebben en afwijken van de rest van de omgeving. Wij zijn daarbij van mening dat de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plangebied met bijbehorende beeldkwaliteit goed aansluit bij de kenmerken van Oosterbeek. De gekozen planopzet is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) akkoord bevonden. Ook is dit al besproken en besloten in de raadsvergadering van 24 april 2019 bij de kaderstelling over het project Nico Bovenweg 44, zie hiervoor hetgeen is beschreven bij hoofdstuk 1. In het plangebied wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de hoogteverschillen in het gebied, de in-passing van de groene kwaliteiten met groene bosranden in het westen en oosten en wat betreft beeldkwaliteit is aansluiting gezocht bij woningtypen die her en der in Oosterbeek voorkomen.

Het hele plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Daarbinnen is een breed scala aan maatschappelijke (woon)functies toegestaan. Ook kent het plangebied een ruim bouwvlak. Daarbinnen is 6.000 m² aan bebouwde oppervlakte toegestaan. Op dit moment is daarbinnen iets meer dan 3.400 m² bebouwd. Er kan dus nu nog een kleine 2.600 m² bijgebouwd worden. De bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan hebben een totale oppervlakte van circa 5.400 m². Dat is iets lager dan nu gebouwd kan worden. De te bouwen woningen (inrichtingsplan) binnen de nieuwe bouwvlakken hebben een oppervlakte van circa 3.700 m². Dat vergelijkbaar is (iets meer) met de bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is op het terrein. Daarmee neemt het bebouwde oppervlakte in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie slechts beperkt toe. En qua planologisch bebouwbare oppervlakte in bouwvlakken is de oppervlakte zelfs iets kleiner dan in de huidige situatie. Ook blijft de nieuwbouw van de woningen (hoofdgebouwen) aan de zuid-, oost- en (zuid)westzijde binnen het huidige maatschappelijke bouwvlak. Alleen aan de noord- en noordwestzijde komt er nu ook woonbebouwing (hoofdgebouwen) buiten het huidige maatschappelijke bouwvlak. Daarmee wordt de situatie qua bebouwde (planologisch te bebouwen) oppervlakte niet drastisch groter. Wel komt de bebouwing iets

meer verspreid over het terrein (met name richting het noorden).

5. Parkeren

Naar de mening van indieners zal de blik op de nieuwe wijk en de groene lommer-rijke omgeving worden verstoord door geparkeerde auto's bij de in/uitgang van de wijk en voor de herenhuizen aan de Nico Bovenweg.

Ad.5. Reactie gemeente:

In het inrichtingsplan voor de ontwikkeling is gezocht naar een zorgvuldige positionering en vormgeving van de parkeerplaatsen. Zoals in het beeldkwaliteitplan is terug te vinden zal bijvoorbeeld een deel van de parkeerplaatsen worden aangelegd in halfverharding. Verder worden veel parkeerplaatsen ook voorzien van een groene omzoming door middel van bomen, beplanting en/of groene erfafscheidingen. Ten aanzien van de herenhuizen aan de Nico Bovenweg is in paragraaf 1.3 reeds aangegeven dat er mogelijkheden zijn om het parkeren (deels) inpandig in de woningen te voorzien. Dat niet neemt weg dat niet uitgesloten kan worden dat auto's onderdeel uit zullen maken van het toekomstige beeld van de ontwikkeling. Dat is inherent aan de realisatie van woningbouw. Wij zijn echter van mening dat we op een zorgvuldige manier de parkeerplaatsen zullen inpassen zodat geparkeerde auto's zo min mogelijk onderdeel uit zullen maken van het toekomstige beeld.

conclusie:

Het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitplan) is aangepast naar aanleiding van deze petitie / reactie. Een deel van de bestemming 'Groen' uit het ontwerpbestemmingsplan is in het vast te stellen bestemmingsplan nu bestemd als 'Bos'. Tot slot is de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting uit het inrichtingsplan juridisch-planologisch vastgelegd, waarbij in de bestemming 'Bos' is opgenomen dat deze werkzaamheden niet zullen leiden tot een vergunningplicht.

6.3 *Ambtshalve wijzigingen*

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Toevoegen brief aan omwonenden van 1 maart 2021 als bijlage bij de toelichting;
- Toevoegen van de Nota Zienswijzen over alle ontwerpbesluiten (bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en besluit hogere grenswaarde geluid) als bijlage bij de toelichting.
- Aanpassen toelichting naar aanleiding van ingediende zienswijzen en de daardoor doorgevoerde wijzigingen van het plan.

6.4 *Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen*

Als gevolg van ingekomen zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Bestemmingsplan - Toelichting

- Bijlage 5 (akoestisch onderzoek) is vervangen door een actuele versie van de rapportage.
- Bijlage 9 (quick scan natuur) is vervangen door de definitieve versie van de rapportage.
- Bijlage 10 (nader onderzoek soorten) is vervangen door een actuele versie van de rapportage.

Bestemmingsplan - Regels

- Aan artikel 3.4.2 (uitzondering verbod werkzaamheden) is als onder deel c. het volgende

toegevoegd: werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg en instandhouding van de in bijlage 1 opgenomen Groenplan bomen, beplanting en aanleg trap en graafwerkzaamheden voor terreininrichting plangebied;

- Aan artikel 7.4.1 (afwijking) is het volgende toegevoegd: *het bepaalde in lid 7.1 onder a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningtype' twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd kunnen worden, met dien verstande dat de daar geldende maximum goot- en bouwhoogte gerespecteerd worden, evenals het feit dat in het plangebied maximaal 55 woningen zijn toegestaan.*
- Artikel 7.2.1, sub b (bouwregels) is als volgt aangepast: *de gevels van de gebouwen aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' moeten op de eerste, tweede en derde verdieping voorzien zijn van een dove gevel;*
- Aan artikel 7.5 (specifieke gebruiksregel) is het volgende toegevoegd: *het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen op bouwpercelen waar de aanduiding 'groen' aanwezig is overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van een groenstrook ter plaatse van de aanduiding 'groen';*
- Aan artikel 7.5 (specifieke gebruiksregel) is het volgende toegevoegd: *het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting conform het in bijlage 1 opgenomen groenplan;*
- Aan artikel 7.5 (specifieke gebruiksregel) is het volgende toegevoegd: *in afwijking van het bepaalde onder e mogen woonhuizen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting conform het in bijlage 1 opgenomen groenplan;*
- Aan artikel 7.5 (specifieke gebruiksregel) is het volgende toegevoegd: *het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van voorzieningen met betrekking tot hemelwaterafvoer in het plangebied met in totaal een bergingseis van 264 m³;*
- Aan artikel 7.5 (specifieke gebruiksregel) is het volgende toegevoegd: *het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.*
- Aan artikel 12.2 (algemene gebruiksregels, parkeerregeling) is het volgende toegevoegd: *In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming uitsluitend is toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen op de bouw-percelen gezamenlijk in totaal minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' aangegeven aantal bedraagt en in stand wordt gehouden.*
- Er is een groenplan opgesteld, die als bijlage bij de regels is gevoegd.

Bestemmingsplan - Verbeelding

- De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied in de bestemming 'Wonen' is voorzien van de aanduiding 'groen'.
- Het bouwvlak aan de zuidzijde is aangepast in diverse losse bouwvlakken met ieder een eigen aanduiding 'vrijstaand', 'maximum goothoogte' [7] en 'maximum bouwhoogte' [11]. Tevens zijn de gronden ter plaatse van die bouwvlakken en tussen die bouwvlakken voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningtype'.
- De bestemming 'Groen' in het noordwesten en noordoosten van het plangebied is gewijzigd in de bestemming 'Bos'.
- Met de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein op de verbeelding opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0194ob-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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.bp0194ob-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 bedrijf (bedrijven):

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

1.20 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).

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

1.25 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).

1.26 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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.35 *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.

1.36 *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.

1.37 *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.

1.38 *dove gevel:*

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB(A) onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.39 *eerste verdieping:*

de bouwlaag gelegen direct boven de begane grond.

1.40 *erf- of terreinafscheiding:*

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

1.41 *erkend archeoloog:*

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

1.42 *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 *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.

1.46 *hobbymatig houden van dieren:*

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

1.47 *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.

1.48 *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.

1.49 *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.

1.50 kap:

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

1.51 keermuur:

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

1.52 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).

1.53 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.54 maatvoeringsvlak:

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

1.55 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.

1.56 nadere eis:

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

1.57 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.

1.58 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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 peil:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 36,90 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- b. in andere gevallen:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
 3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
 4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
 5. indien in of op het water wordt gebouwd:

- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.65 *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.

1.66 *prostitutie:*

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

1.67 *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.

1.68 *sekswinkel:*

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

1.69 *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.

1.70 *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.

1.71 *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.

1.72 *uitbouw:*

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

1.73 *verdieping:*

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.74 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 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.

1.79 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg heeft.

1.80 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. 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 hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

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

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

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

2.11 ondergrondse diepte:

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

2.12 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 Bos

3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. bos;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parken en plantsoenen;
- d. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. niet beboste gedeeltes van de gronden;
- f. bermen en beplanting;
- g. het hobbymatig houden van dieren;
- h. onverharde paden;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen, terreinomheiningen, erfafscheidingen, (tuin)hekken, mag maximaal 2 meter bedragen. Hierbij zijn uitsluitend op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande keermuren en hekwerken toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen. Hierbij zijn carports, overkappingen en (tuin)muren niet toegestaan.

3.3 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.

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 afgraven, ophogen of egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;*
 - c. het vellen en rooien van bomen 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)) / plannen voor is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig.*

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. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de aanleg en instandhouding van de in Bijlage 1 Groenplan opgenomen bomen, beplanting en aanleg trap en graafwerkzaamheden voor terreininrichting plangebied.*

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, en;*
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de (in stand te houden / aanwezige) bomen, dan wel wanneer een verbetering of herstel hiervan plaatsvindt.*

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

Artikel 4 Groen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- g. *bos;*
- h. *verhardingen;*
- i. *delen van wegen;*
- j. *uitritten;*
- k. *straatmeubilair;*
- l. *kunst(werken);*
- m. *nutsvoorzieningen;*
- n. *het hobbymatig houden van dieren;*

met de daarbij behorende:

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

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 nadere eisen

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

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

4.4 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen.*

4.5 *specifieke gebruiksregels*

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

4.6 *afwijken van de gebruiksregels*

4.6.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, voor die woningen.

4.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5 Tuin

5.1 bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. andere werken;
- e. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- f. paden, zoals op- en inritten en achterpaden, en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en bos.

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen

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

- a. uitsluitend voor (en dus aangebouwd aan) de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) toegestaan;
- b. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor en aan de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag (opgeteld) maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd). Aan- en uitbouwen en overkappingen die voorbij de (voor)gevel (in het verlengde van de (voor)gevel) of om een hoek van de (voor)gevel(s) worden gebouwd zijn dus niet toegestaan;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt.

5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van keermuren mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
 1. dat de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
 2. de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde

- erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
3. *dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

5.3 *nadere eisen*

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

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

5.4 *afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder b en toestaan dat:*
 1. *een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;*
 2. *de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- c. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;*
- d. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- e. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2,5 meter mag bedragen;*
- f. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

5.4.2 *afwegingskader*

De in lid 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 *specifieke gebruiksregels*

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 bouwregels

6.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m² mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter;*
- b. *de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 12 meter bedragen.*

6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 12 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 1. *carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;*
 2. *bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen;*
 3. *de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding boven snelwegen maximaal 12 meter mag bedragen.*

6.3 *nadere eisen*

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

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

6.4 *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.

6.5 *afwijken van de gebruiksregels*

6.5.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen.

6.5.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 7 Wonen

7.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 55 woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met (ondergrondse) parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengeschaalde woningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 6. voorzover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat al die bouwwijzen zijn toegestaan;
- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

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

7.2 bouwregels

7.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aangebouwde bouwwerken, zoals balkons, trappen enz., toegestaan;
- b. de gevels van de gebouwen aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' moeten op de eerste, tweede en derde verdieping voorzien zijn van een dove gevel;
- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van aaneengebouwde woningen aan één zijde (de hoekwoning) minimaal 1 meter te bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijdelingse perceelsgrens' de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten behoeve van twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 1,5 meter dient te bedragen;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van vrijstaande woning aan één zijde minimaal 1 meter te bedragen en aan de andere zijde minimaal

3 meter te bedragen;

- i. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, met dien verstande dat er in het plangebied in totaal maximaal 55 woningen zijn toegestaan;
- j. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- k. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

7.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag, buiten het bouwvlak, maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:

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

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

7.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld)

mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;

- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

7.2.4 voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. Het bouwen van bouwwerken zoals bedoeld in de artikelen 7.2.1 en 7.2.2 is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking van het gestelde onder a is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen zoals bedoeld in de artikelen 7.2.1 en 7.2.2 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen én uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

7.3 nadere eisen

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

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

7.4 afwijken van de bouwregels

7.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 onder e en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en

- uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - f. het bepaalde in lid 7.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
 - g. het bepaalde in lid 7.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen;
 - h. het bepaalde in lid 7.1 onder a en 7.2.1 onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningtype' twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd kunnen worden, met dien verstande dat de daar geldende maximum goot- en bouwhoogte gerespecteerd worden evenals het bepaalde in lid 7.1 onder a, subonderdeel 1°.

7.4.2 afwegingskader

De in lid 7.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.5 specifieke gebruiksregels

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 bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van geluidsgevoelige ruimten en/of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, overeenkomstig de in artikel 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanwezigheid van een dove gevel als bedoeld in artikel 7.2.1 onder b;
- d. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen op bouwpercelen waar de aanduiding 'groen' aanwezig is overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van een groenstrook ter plaatse van de aanduiding 'groen', conform het in Bijlage 1 Groenplan opgenomen groenplan;
- e. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting conform het in Bijlage 1 Groenplan opgenomen groenplan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mogen woonhuizen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de bomen en beplanting conform het in Bijlage 1 Groenplan opgenomen groenplan;
- g. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van voorzieningen met betrekking tot hemelwaterafvoer in

- het plangebied met in totaal een bergingseis van 264 m³;
- h. het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.

7.6 afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2.1 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 7.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;
- c. het bepaalde in lid 7.1 en toestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;
- d. het bepaalde in lid 7.1, lid 7.6.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
 3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;
 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').
- f. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:
 1. er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;
 2. de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;
 3. de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;
 4. de woning slechts één voordeur blijft houden;
 5. geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 6. aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').

7.6.2 afwegingskader

De in lid 7.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

7.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 7.6.1 onder e en/of lid 7.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 7.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 7.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting

8.1 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.

8.2 bouwregels

8.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

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 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.

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 aanbrenge van een beschermende bodemlaag;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

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 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 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*

Regels

in combinatie met het bepaalde in lid 8.5 onder b.

Artikel 9 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

9.1 bestemmingsomschrijving

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

9.2 bouwregels

9.2.1 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.

9.2.2 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 9.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

9.3 afwijken van de bouwregels

9.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 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.

9.3.2 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.*

9.3.3 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 9.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

9.4.1 verbod

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

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. het uitvoeren van 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.*

9.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 9.4.1 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 9.3. 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 9.3 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.

9.4.3 afwegingskader

De in lid 9.4.1 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.

9.4.4 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 9.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

9.5 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 oppervlakte en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 9.2 en lid 9.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook

Regels

in combinatie met het bepaalde in lid 9.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 ondergronds bouwen

11.1.1 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).

11.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

11.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 evenementen

Kleine evenementen zijn met uitzondering van de bestemming 'Bos' binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

12.2 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming uitsluitend is toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen op de bouwpercelen gezamenlijk in totaal minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' aangegeven aantal bedraagt en dat aantal in stand wordt gehouden;
- c. 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.

12.3 strijdig gebruik

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

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysiek veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

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

uitzondering van de bestemming 'Bos'), maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1.1 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.

14.2 overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nico Bovenweg 44, 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

