

Bestemmingsplan Don Boscoweg - Groeneweg 2022

IDN: NL.IMRO.0274.bp0205rh-va02



Don Boscweg - Groeneweg 2022

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	13
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Milieuzonering	23
4.3 Geluid	26
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Verkeer- en parkeren	29
4.7 Flora- en fauna	30
4.8 Archeologie- en cultuurhistorie	31
4.9 Bodem	32
4.10 Water	34
4.11 M.e.r. beoordeling	36
4.12 Economische uitvoerbaarheid	37
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Planregels	41
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	44
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
6.2 Zienswijzen	44
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	50
6.4 Ambtshalve wijzigingen	50
 <i>Regels</i>	 51
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	63

<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	65
Artikel 3	Groen	65
Artikel 4	Tuin	67
Artikel 5	Verkeer	69
Artikel 6	Wonen	71
Artikel 7	Waarde - Archeologie hoge verwachting	76
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	80
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	80
Artikel 9	Algemene bouwregels	81
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	86
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	88
Artikel 13	Overgangsrecht	88
Artikel 14	Slotregel	89

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Akoestisch Wgh</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>CROW</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Quickscan ecologie</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Activiteitenplan ecologie</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Stikstof</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Archeologie</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Bodemonderzoek 1</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Bodemonderzoek 2</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Bodemonderzoek 3</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Watertoets</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>M.e.r. onderzoek</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is de beoogde realisatie van 41 grondgebonden woningen aan de Don Boscoweg en de Groeneweg in Renkum. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op o.a. op de gronden van de voormalige school aan de Don Boscoweg, de gronden van voorheen het bedrijf Kranen aan de Groeneweg en de gronden van Vivare op de hoek van de Groeneweg-Don Boscoweg. De betreffende gronden en panden hebben inmiddels hun maatschappelijke en bedrijfsgebruik verloren. De plannen zijn om de bestaande bebouwing te slopen en er circa 41 (grondgebonden) woningen in verschillende woningcategorieën te realiseren inclusief een ontsluitingsweg (van de Groeneweg naar de Don Boscoweg), parkeren en enkele groenvoorzieningen. Het plan voorziet in met name twee-onder-één-kap woningen langs de Don Boscoweg en Groeneweg en in het midden van het plangebied rijwoningen en een drietal vrijstaande woningen (op particuliere kavels). Het plan voor de nieuwe woningen en inrichting past niet binnen de kaders van de ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Renkum- Heelsum 2013'. Omdat de bouw van woningen nu nog niet mogelijk is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een regeling voor de realisatie van de woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Don Boscoweg en de Groeneweg in Renkum. Concreet gaat het om het gebied ten oosten van de Don Boscoweg en ten zuiden van de Groeneweg (deels achter de percelen Groeneweg 40, 42, 44 en 46).

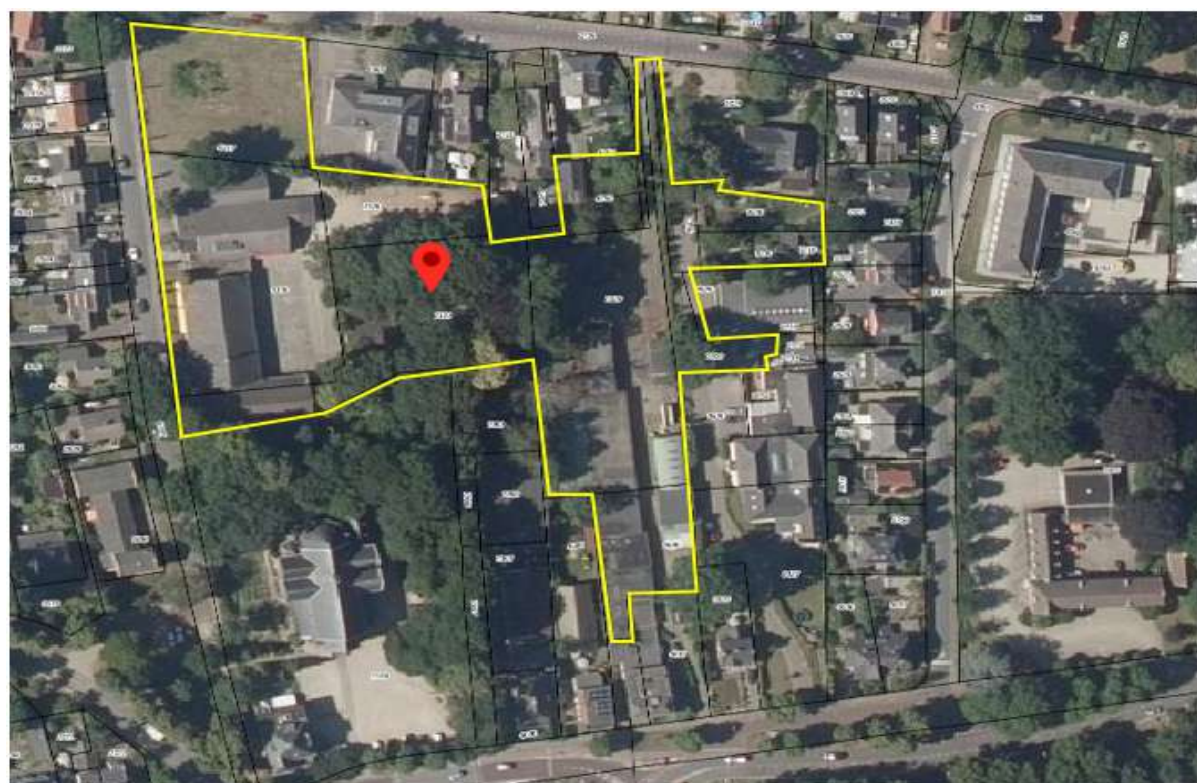
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Don Boscoweg in het westen. In het zuiden door de panden (woningen met tuinen, bedrijven en kerk) aan de Utrechtseweg 141, 145, 145a, 147, 149, 151 en 153. In het oosten door de panden met tuinen aan de Groeneweg 28, 30 en 30A en Schoolweg 16 en 18. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Groeneweg zelf en de panden met tuinen aan de Groeneweg 40, 42, 44 en 46.

Het plangebied bestaat uit het kadastrale percelen Renkum sectie C, nummer 4756, 6106, 6107, 6339, 6396, 6905, 7128, 7129, 7926, 8208, 8209 en 8447.

Navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.



Afbeelding: ligging plangebied in Renkum (bron: GeoWeb)



Afbeelding: ligging plangebied in Renkum (bron: GeoWeb)

1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

Het voorliggende plan herzielt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'.

In dat geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' (aan de Don Boscoweg / Groeneweg 46), 'Bedrijf' met de aanduiding 'bouwbedrijf' en wonen (achter Groeneweg 40). De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen ter plaatse van Groeneweg 46 en de Don Boscoweg 17-19 (locatie van de voormalige Don Boscoschool). Bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bouwbedrijf' is opgenomen voor het perceel aan de Groeneweg 38 (de locatie van voorheen aannemersbedrijf / bouwbedrijf Kranen b.v.). In beide bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen met verschillende bouwhoogtes. Achter Groeneweg 40 is reeds de bestemming wonen opgenomen, echter ontbreekt hier nog een bouwvlak.

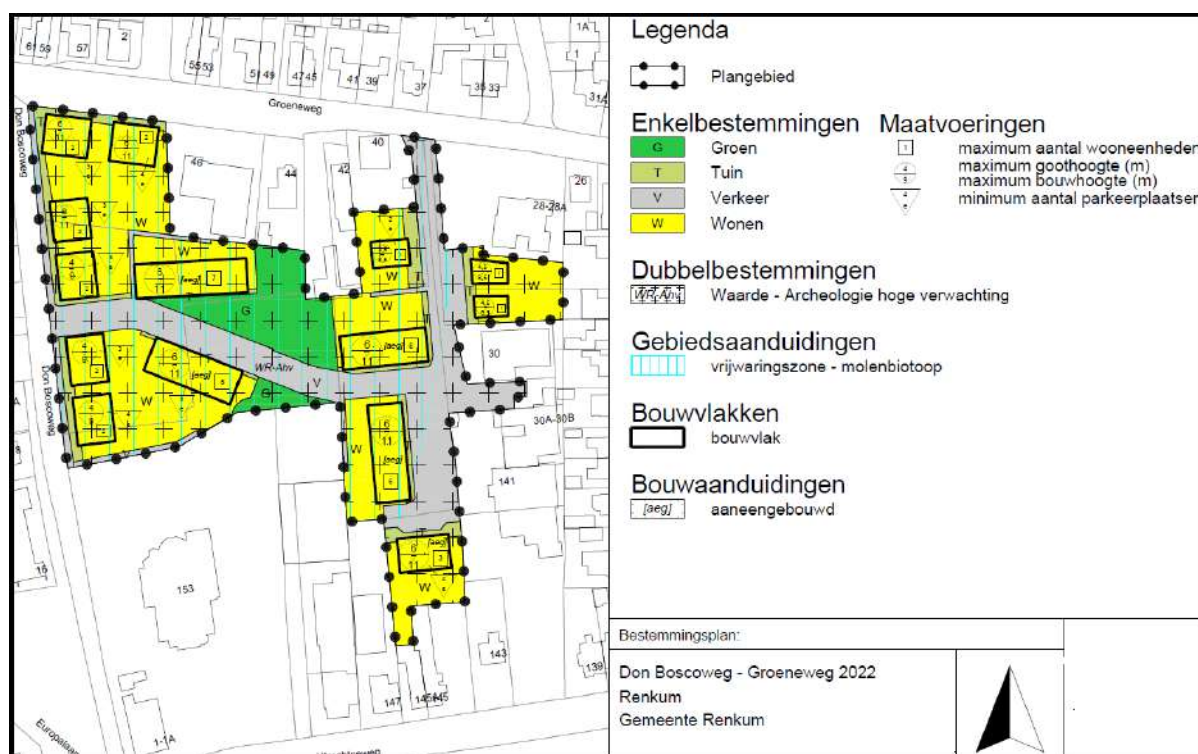
In het nieuwe bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' vervallen zowel de maatschappelijke bestemming als de bedrijfsbestemming en wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Daarvoor komt er een woonwijk met verkeersontsluiting en groen. Deze nieuwe ontwikkeling past niet in het bestaande bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling toe te kunnen staan.



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (wit = plangebied)

Nieuw bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022'

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' kent de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Groen'. De te bouwen woningen krijgen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (voortuin). Ook wordt een deel van de huidige woonbestemming aan de Groeneweg 40 voorzien van een bouwvlak. De verkeersvoorzieningen krijgen de bestemming 'Verkeer' en de grotere groene gebieden / bestaande en te behouden bomengroepen krijgen de bestemming 'Groen'.



Afbeelding: nieuw bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022'

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Don Boscoweg en de Groeneweg in Renkum en ligt ten zuidwesten van het dorp.



Afbeelding: luchtfoto voorjaar 2021 plangebied, richting zuiden (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto voorjaar 2021 plangebied, richting westen (bron: GeoObliet, Slagboom en Peeters)

In de bestaande situatie bevinden zich binnen het plangebied de voormalige basisschool Don Bosco en enkele bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich in een vervallen staat.



Afbeelding: Bestaande bedrijfsbebouwing



Afbeelding: Basisschool Don Bosco

Op de hoek van de Don Boscoweg en de Groeneweg bevond zich een gymnastiekzaal, deze bebouwing is reeds gesloopt.



Afbeelding: Hoek Don Boscoweg en Groeneweg

De omgeving bestaat rondom overwegend uit woonbebouwing. Aan de zuidwestkant van het plangebied bevindt zich de Onze Lieve Vrouw Ten Hemelopnemingkerk. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke functies zoals het biljartcentrum en de tafeltennisvereniging. Aan de noordoostkant bevindt zich in de huidige situatie een tandartsenpraktijk.

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 41 woningen, bestaande uit rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen. Een deel van de woningen is beoogd als sociale huurwoningen en als seniorenwoningen. Ook onderdeel van het plan is het mogelijk maken van bouwkavels aan de achterzijde van de Groeneweg 40 en binnen kadastrale percelen 8208 en 8209. Achter de Groeneweg 40 was reeds een woonbestemming opgenomen maar nog geen bouwvlak.

Op de hoek van de Groeneweg -Don Boscoweg zijn 2 twee-onder-één kapwoningen beoogd. Ook de 8 woningen langs de Don Boscoweg zijn beoogd als twee-onder-één kapwoning. De bouwnummers 7 t/m 12 zijn beoogde als seniorenwoningen. Te midden van het plangebied zijn rijwoningen beoogd die omringd zijn door groen. De bestaande bomen blijven ter plaatse grotendeels gehandhaafd. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een blok van 3 woningen beoogd. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Don Boscoweg en de Groeneweg en de parkeervoorzieningen zijn beoogd binnen het plangebied. Aan de Don Boscoweg en langs de nieuwe toegangsweg zijn langspaarkeerplaatsen voorzien.



Afbeelding: schets toekomstige situatie (bron: weusten liedenbaum architecten)

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

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

3.2 *Rijksbeleid*

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Planspecifiek

Specifiek beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in de Novi, om die reden wordt de Novi in dit bestemmingsplan niet nader toegelicht.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Het Barro is aangevuld (wijziging Barro) met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, Het Nationaal Waterplan en het derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hier om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Planspecifiek

Specifiek beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in het Barro. Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Om die reden is d.d. 21 april 2017 het besluit genomen tot wijziging van het Bro in verband met de aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gewijzigde ladder duurzame verstedelijking is in werking getreden op d.d. 1 juli 2017.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Planspecifiek

Uit jurisprudentie blijkt dat er onder andere van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij woningbouwlocaties als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Doordat met het bestemmingsplan 41 woningen mogelijk worden gemaakt is er derhalve sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling. Om die reden is een verdere toetsing van de behoefte nodig.

Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In samenwerking met de provincie en de subregionale gemeenten is de Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Relevante uitgangspunten voor onderhavig plan zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar; sociale huur.
2. Op en top duurzaam; gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen; naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving.
3. Verschil maken; naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

In de woonagenda wordt aangegeven dat bij nieuwbouw het om meer gaat dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en de focus meer op de kwaliteit ligt. 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. Op basis van het uitvoeringsprogramma blijkt dat er in de regio tot 2027 een opgave is van circa 13.500 woningen. Voor de gemeente Renkum is de opgave in die periode bepaald op 927 woningen terwijl er een plancapaciteit is van 519 woningen. Als alle huidige plannen, waaronder onderhavig plan, en eventuele toekomstige plannen bij elkaar opgeteld worden dan zijn dat er 'slechts' circa 600. De kans dat de gemeente Renkum het aantal woningen kan bouwen dat al bedacht is, is om die rede niet aannemelijk. Op basis hiervan is de conclusie dat het mogelijk maken van 41 woningen met onderhavig bestemmingsplan past in de kwantitatieve regionale afspraken. De woningen in het plan voldoen verder aan de eerder genoemde uitgangspunten; betaalbaar, gasloos en verschillende woonmilieus.

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Renkum en is gelegen binnen de bebouwde kom. Doordat het plangebied wordt omringd door woonbebouwing en binnen het plangebied zich reeds enkele gebouwen bevinden, is er sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Door het slopen van de huidige bebouwing en de herontwikkeling van het plangebied is er sprake van optimaal ruimtegebruik. Om die reden is er ter plaatse sprake van een bestaand stedelijk gebied. Verder behandeling van de lader is niet nodig.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid uit de SVIR of het Barro heeft geen betrekking op onderhavig plan. Uit de toets aan de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat er binnen de gemeente kwalitatief en kwantitatief behoefte is aan de woningen. Het plan is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

In 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. Op 31 maart 2021 is de geactualiseerde versie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptie omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: Een krachtige duurzame topregio!
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van de bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerdere 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking' is geen onderdeel meer van de visie en verordening, hiervoor wordt aangesloten bij de landelijke kaders.

Planspecifiek

De ambitie van de provincie is ondermeer het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze woon- en leefomgeving, dynamisch, divers en duurzaam. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijk een landschappelijke kwaliteiten van een plek. Met de beoogde ontwikkeling wordt een gebied met verouderde bedrijfsgebouwen en een schoolgebouw herontwikkeld naar een duurzaam en diverse woon- en leefomgeving. De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en wordt passend binnen het landschap ingepast. Het plan past daarmee binnen het provinciaal beleid.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling sluit aan op en voldoet aan het beleid en de regels uit de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

De subregionale woonagenda is voor een deel in paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan beschreven. In deze woonagenda gevend de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Relevante uitgangspunten voor onderhavig plan zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar; sociale huur.
2. Op en top duurzaam; gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen; naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving.
3. Verschil maken; naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Voor het borgen van een verantwoorde versnelling en wendbare sturing van de woningmarkt zijn er in het uitvoeringsprogramma van de subregionale woonagenda 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.

Planspecifiek

1. Uit de toets aan de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat voldaan wordt aan een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
2. Het plan is beoogd voor een brede doelgroep, binnen het plan wordt ook voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen;
3. De woningen worden gasloos opgeleverd en tijdens de bouw is de inzet van duurzame materialen het uitgangspunt;
4. In het plan wordt niet ingespeeld op nieuwe woonvormen.
5. De bestaande bebouwing in het plangebied is niet geschikt voor hergebruik.
6. Het schoolgebouw en de bedrijfsgebouwen zijn verouderd, de locatie worden herontwikkeld tot een nieuw en landschappelijk woongebied dat bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van Renkum;
7. Het plan is beoogd voor meerdere doelgroepen en draagt daarmee bij aan een gevarieerder wijkopbouw;
8. Omwonenden en belangstellenden zijn in de planvorming betrokken en hebben opmerkingen/bevindingen gedeeld op het plan en de gekozen denkrichting van de architectuur;
9. Het plan heeft betrekking op inbreiding.

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Het plan voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve ambities zoals genoemd in de Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Nota Wonen 2019

In de Nota wonen gaat de gemeente Renkum in op haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2019' is een actualisatie van de 'Nota Wonen 2014'. In de nota zijn speerpunten geformuleerd die gebaseerd zijn op de actuele situatie en de ambities van de gemeente.

Speerpunt 1: Focus op bestaande woningvoorraad

De gemeente geeft in het woonbeleid op de lange termijn prioriteit aan de leefbaarheid van de dorpen en aantrekkingskracht van de gemeente. Doordat nieuwbouw relatief beperkt is richt de gemeente zich hierbij voor het overgrote deel op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen. Daarnaast is er nog steeds ruimte voor nieuwbouw. De toevoeging van woningen moet een meerwaarde zijn voor de wijk en de wijk versterken

Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen versnelling nieuwbouw

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. De gemeente gaat op zoek naar nieuwe bouwlocaties en ondersteunt initiatieven voor transformatie.

De gemeente gaat bij de invulling van het woningbouwprogramma als eerste uit van de situatie per

kern. In programma's voor de verschillende locaties is in beginsel ruimte voor alle categorieën koopwoningen en is er geen beperking tot de goedkopere of de duurdere categorieën.

Speerpunt 3: De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar

De 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.

Voor Renkum is er op korte termijn nog behoefte, maar op langer termijn (na 2035) lijkt de behoefte af te nemen. De gemeente dient ten tijde van de nota 2019 nog ongeveer 70 sociale huurwoningen te realiseren tot 2024. Focus ligt ondermeer op het toevoegen van sociale woningen in de kern Renkum.

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

Binnen de gemeente Renkum is sprake van vergrijzing en de groep 75 plussers neemt toe de komende jaren. De gemeente heeft o.a. als ambitie om het groepswoon (zelfstandig wonen met gemeenschappelijke ruimtes) voor ouderen te stimuleren en /of patiowoningen toe te voegen. Daarnaast blijft de gemeente inwoners stimuleren om hun eigen woning aan te passen zodat oudere mensen langer thuis kunnen blijven wonen.

Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen

Als gevolg van de extramuralisering van de zorg blijven mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis 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. De gemeente Renkum is terughoudend in het toestaan van nieuwe zorginstellingen en richt zich op zorginstellingen die een meerwaarde hebben ten opzichte van het bestaande aanbod.

Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijker thema's waar de gemeente ook een bijdrage aan wil leveren. De gemeente streeft naar klimaatneutraal in 2040. Dit betekent onder andere dat alle woningen in 2050 van het aardgas af moeten. Voor de nieuwbouwwoningen geldt dat ze gebouwd moeten worden met voldoende energetische kwaliteit. Woningen moeten tevens voldoende levensloopgeschikt zijn. We hanteren daarvoor het instrument GPR gebouw. Duurzaamheid wordt in GPR Gebouw zichtbaar in 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Het uitgangspunt is gemiddeld een 7 met minimaal een 8 voor energie. Daarnaast dienen de woningen energieneutraal te zijn (Energie Prestatie Coëfficiënt EPC norm = 0).

De gemeente hecht daarnaast veel waarde aan de inrichting van zowel de openbare ruimte als van (particuliere) tuinen. Om aan te geven hoe de openbare ruimte moet worden ingericht heeft de gemeente een GroenStructuurPlan gemaakt. In dit plan staat hoeveel groen er in iedere kern moet zijn. Voor Renkum houdt dat in dat er meer groen bij moet komen.

Planspecifiek

De toetsing aan de behoefte van het aantal woningen is reeds opgenomen in hoofdstuk 2 van dit

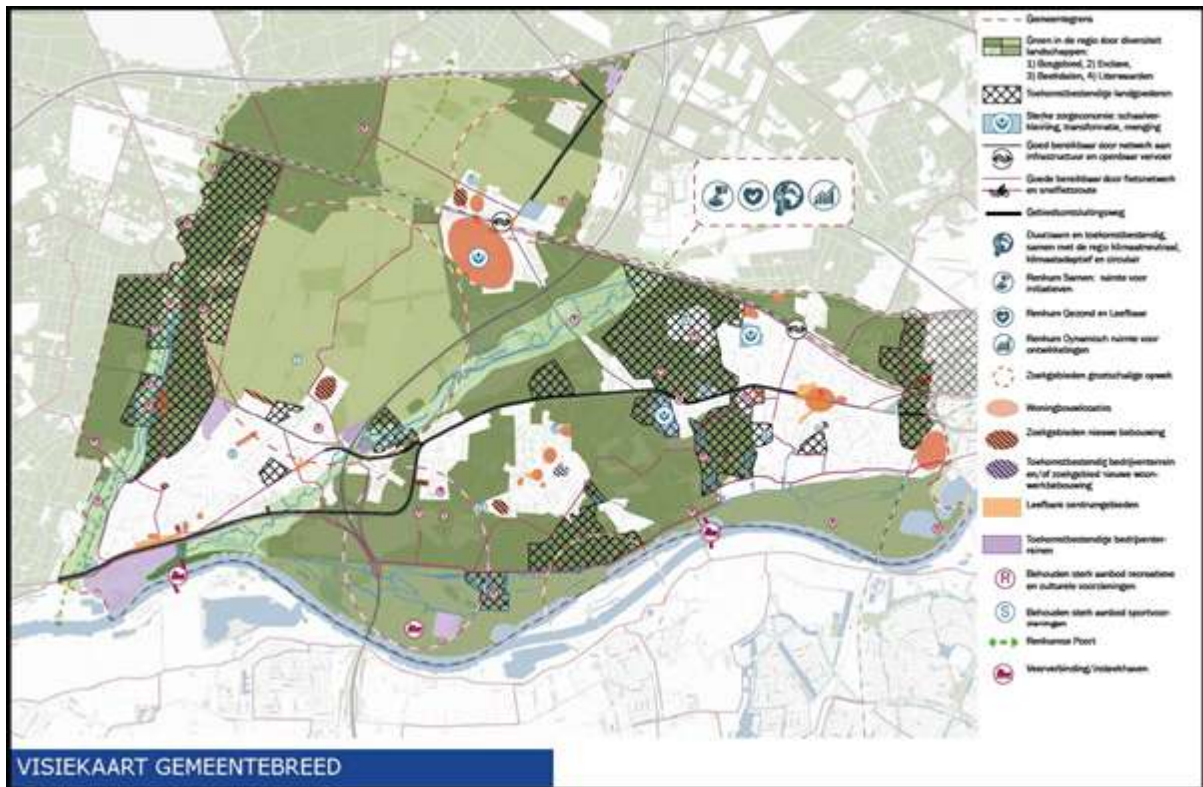
bestemmingsplan. Het plan is geheel in lijn met speerpunt 2 uit de nota. In de nota wordt hierover ook aangegeven dat het dorp Renkum een relatief jonge bevolking kent en de behoefte vooral ligt in het lage- en middelduur koopsegment. Ondanks dat koopwoningen en middeldure huurwoningen conform de nota meer gewenst zijn, worden er binnen het plan ook sociale huurwoningen gerealiseerd, overeenkomstig speerpunt 3 van de nota. Binnen het plan wordt geen nieuwe woonvorm gerealiseerd. Door de inrichting van de buitenruimte en de aardgasvrije woningen wordt er binnen het plangebied rekening gehouden met de belangrijke thema's duurzaamheid en klimaat.

3.5.2 Omgevingsvisie Renkum 2040

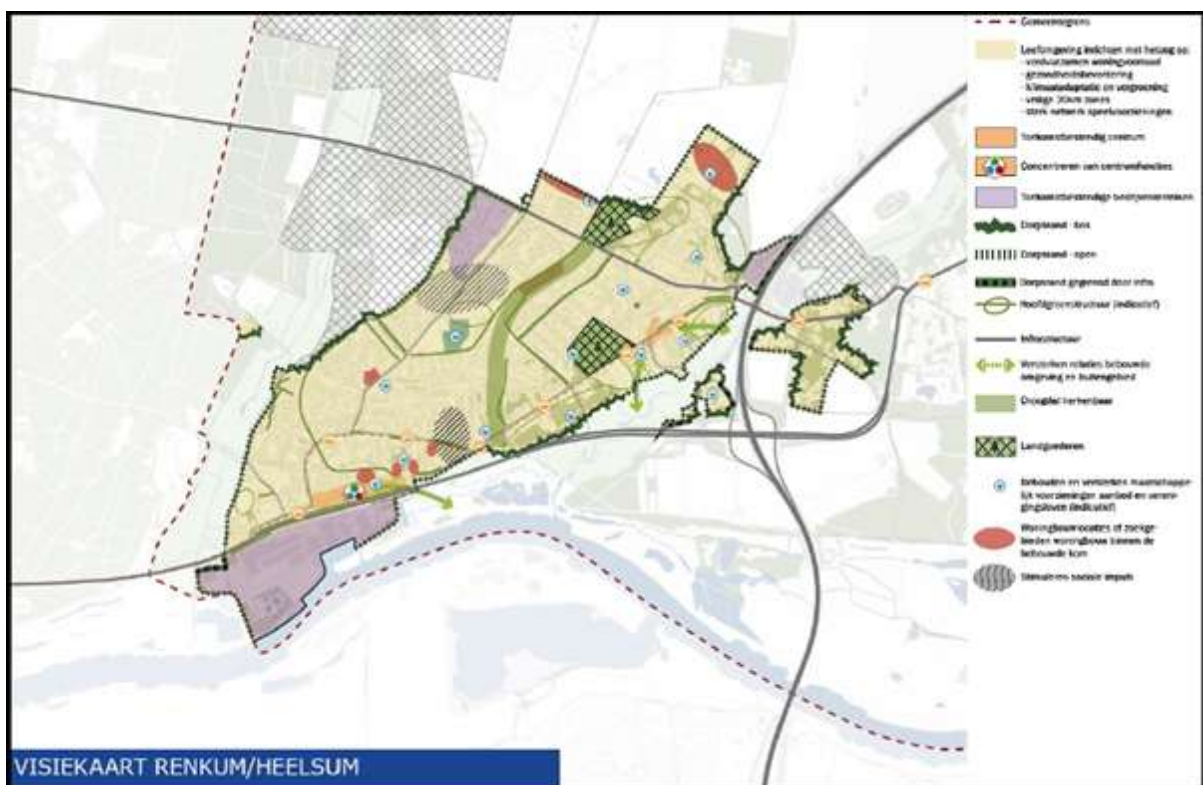
Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. Hieronder wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst. Het doel en beoogde effect is meervoudig. De visie wil een ambitie en een kansrijke ontwikkelingsrichting geven voor Renkum als basis voor ons eigen handelen en het handelen van partijen uit de samenleving. De gemeente wil in de geest van de omgevingswet meer ruimte bieden aan initiatiefnemers en meer het gesprek voeren over de toegevoegde waarde van een initiatief voor de samenleving in plaats van het toetsen van een initiatief aan allerlei regels.

Daarnaast wil de gemeente de omgevingsvisie intern gebruiken om de al ingezette praktijk verder door te ontwikkelen om overeenkomstig de mogelijkheden van de Omgevingswet te handelen. De nieuwe omgevingsvisie moet de aanleiding vormen om onze werkwijze, processen, structuren, regels en organisatiecultuur te bespreken en verder in te richten.



Afbeelding: visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Afbeelding: dorpskaart Renkum-Heelsum uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan dat woningbouw in de bebouwde kom

gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere nieuwbouw van woningen, woningsplitsing, splitsen van (woon)percelen door toevoeging van enkele nieuwe woningen en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De woningbouwontwikkeling van Don Boscoweg - Groeneweg betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom met herontwikkeling van bestaand vastgoed en splitsing van enkele (woon)percelen. De locatie van Don Boscoweg - Groeneweg is daarnaast in de omgevingsvisie specifiek als woningbouwlocatie / zoekgebied woningbouwlocatie aangewezen. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

3.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is in lijn met 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 Milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzone-ring drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ is vergelijkbaar. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

Milieucategorie	Richtafstand woonwijk' en 'rustige 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn de gronden divers bestemd. Ten zuidwesten van het plangebied en ten oosten van het plangebied zijn de gronden bestemd als zijnde ‘maatschappelijk’ en verder bevindt zich de bestemming ‘wonen’ in de directe omgeving. Daarnaast ligt het plangebied aan de noordoostzijde aan de doorgaande weg, de Groeneweg. Om die reden is het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan dat er sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met betrekking tot gemengd gebied aangehouden worden.

In de onderstaande tabel zijn de milieubelastende bestemmingen/bedrijven in de omgeving opgenomen. De nummers in de tabel corresponderen met de afbeeldingen.

Tabel: uitgangspunten milieuzonering rondom plangebied

Nr.	Bestemming	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand
1	Maatschappelijk (functieaanduiding religie)	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	> 10 meter
2	Maatschappelijk	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 0 Gevaar: 0	Niet relevant
3	Maatschappelijk (functieaanduiding sport)	Amusementshallen (92009)*	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	< 10 meter

* Ter plaatse zijn een tennistafelvereniging en biljartvereniging gevestigd welke conform de richtafstandenlijst van de VNG qua milieubelasting het beste overeenkomen met amusementshallen.



Abbeelding: Milieuzonering rondom plangebied

Op basis van de in de tabel weergegeven afstanden blijkt dat ten opzichte de tafeltennisvereniging niet voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter. De activiteiten van de tafeltennisvereniging vinden allen inpandig plaats waardoor de eventuele geluidhinder uitsluitend ontstaat door de verkeersaantrekkende werking. Er bevinden zich drie parkeerplaatsen aan westzijde van het pand op circa 6 meter afstand (gemeten vanaf de gevel van het woongebouw). De overige parkeerplaatsen bevinden zich aan de zuidzijde van het pand op een grotere afstand dan 10 meter. Op basis van voornoemde is de verwachting dat er binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. De verkeersactiviteiten ten gevolge van de tafeltennisvereniging zijn overeenkomstig de verkeersactiviteiten binnen het plangebied, om die reden is onevenredige geluidhinder niet aannemelijk.

Naast de milieubelastende bestemmingen rondom het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied een papierfabriek. Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’ geldt voor het perceel de bestemming ‘bedrijfsbebouwing’ met een nadere aanduiding ‘V industriële bedrijven’ en ‘A papierfabriek’.

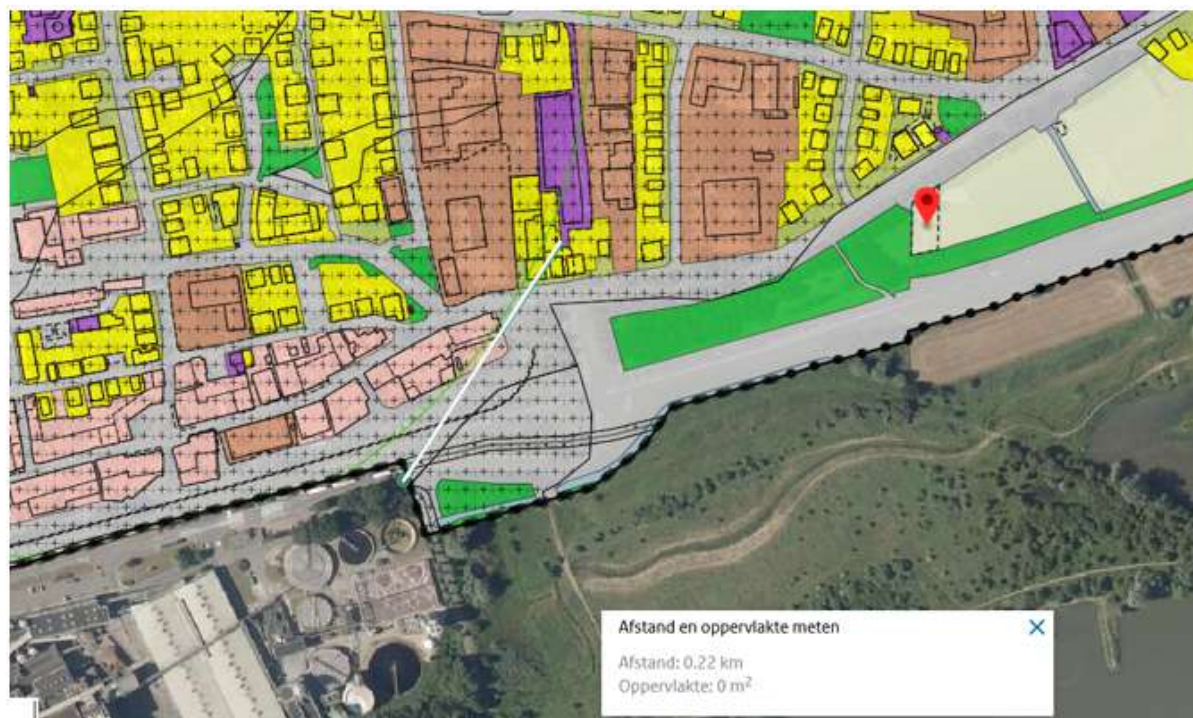
Voor een papierfabriek zijn er op basis van de VNG richtafstandenlijst 3 opties mogelijk. De optie met de grootste milieubelasting gaat uit van een productiecapaciteit van 15 ton per uur.

Tabel: uitgangspunten milieuzonering papierfabriek

Omschrijving (SBI-2008 code)	Milieucategorie	VNG richtafstand op basis van gemengd gebied
------------------------------	-----------------	--

Papier en- kantonfabrieken 15 t/u (1712)	4.2	Geur: 100 Stof: 50 Geluid: 200 Gevaar: 10
--	-----	--

Op basis van de op ruimtelijkeplannen.nl gemeten afstand blijkt dat de grens van de papierfabriek op meer dan 200 meter afstand ligt ten opzichte van de plangrens. Daar komt bij dat de gevels van de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied op een grotere afstand zijn gesitueerd dan als de plangrens. Daarnaast zijn er dichterbij de papierfabriek reeds woningen aanwezig.



Afbeelding: Milieuzonering papierfabriek

Conclusie

Ten opzichte van voorgaande milieubelastende bestemmingen wordt er met uitzondering van de tafeltennisvereniging voldaan aan de richtafstanden tot de gevels van de nieuwe woningen. Er is geen sprake van hinder van bedrijven én deze worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen. Gezien de activiteiten van de tafeltennisvereniging is het niet aannemelijk dat er onevenredige geluidhinder ontstaat. De verkeersactiviteiten zijn overeenkomstig de activiteiten binnen het plangebied. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen,

ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Planspecifiek

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai uitgevoerd dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer, op:

- de Rijksweg N225 en Groeneweg, bij een aantal woningen hoger is dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing;
- alle overige wegen (ruim) lager zal zijn dan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij deze woningen reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Voor het realiseren van enkele woningen moet de gemeente Renkum hogere waarden, vanwege het wegverkeerslawaaai, vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Conclusie

Met inachtneming van het vaststellen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om:

- bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo);
- LPG/LNG-tankstations;
- opslagplaatsen (PGS);
- ammoniakkoel-/vriesinstallaties;
- spoorwegemplacements.

In het Bevi is opgenomen dat binnen de PR 10-6 contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan, voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Wanneer een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedgebied van de risicobron dan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

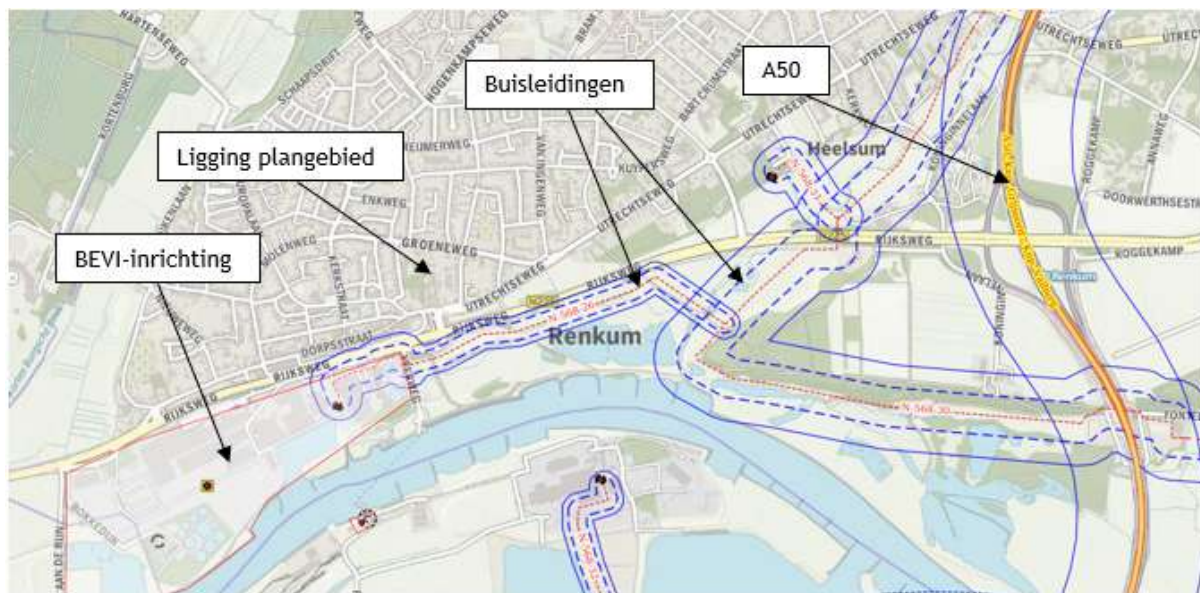
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen die door het Bevb worden gehanteerd zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Bevt. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten) geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Planspecifiek

De risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn geïventariseerd aan de hand van de Signaleringskaart externe veiligheid van het Impuls Omgevingsveiligheid (IOV).



Afbeelding: Signaleringskaart externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de signaleringskaart blijkt dat de papierfabriek ten zuidwesten van het plangebied is aangemerkt als een BEVI-inrichting. Ter plaatse worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. Het plangebied ligt op een afstand van 220 meter en hiermee buiten de risicocontouren van de papierfabriek. De papierfabriek vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen aardgasbuisleidingen. De aardgasbuisleiding (N-568-26) ten zuiden heeft een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De ten oosten van het plangebied gelegen buisleiding betreft heeft uitwendige diameter van 324 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitscontour van

beide buisleidingen. De buisleidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Ten oosten van het plangebied ligt de A50 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De A50 ligt op een afstand van circa 1900 meter en daarmee buiten de 200 meter contour van de transportroute. Het plangebied ligt eveneens buiten het voor groepsrisico maatgevende invloedsgebied van de stofcategorie GF3 (355 meter). De A50 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt 41 nieuwe woningen mogelijk. Met 41 nieuwe woningen, valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer- en parkeren

Verkeer

Met het bestemmingsplan worden 41 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' van CROW is bepaald wat de verkeersgeneratie van het plan is, zie bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Beoogde ontwikkeling	
Hoofdgroep	Wonen
Type	Gemiddelde woning

Grootte m ² / aantal	3 vrijstaand * 7,7 26 rijwoningen * 7,3 12 twee-onder-een-kap * 6,9
Ligging in de gemeente	Schil centrum
Motorvoertuigbewegingen	296

Uit de CROW rekentool blijkt dat er op basis van een worstcase scenario met de realisatie van 41 woningen er een verkeersgeneratie ontstaat van 296 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. In vergelijking met uitsluitend de basisschool is er sprake van een nagenoeg overeenkomstige verkeersgeneratie. Voor de basisschool is uitgegaan van 4 klassen in de onderbouw (groep 1 t/m 4) en 4 klassen in de bovenbouw (groep 5 t/m 8). In totaal leidt dit tot een verkeersgeneratie van 260 autoritten per dag, zie bijlage 2. Gezien de tweezijdige ontsluiting van het plan via de Groeneweg en de Don Boscoweg, worden geen verkeersproblemen voorzien.

Parkeren

Op 26 februari 2014 is de Parkeernota 2014-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Renkum. In de parkeernota worden de richtlijnen van het CROW gevolgd voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Met het bestemmingsplan worden er binnen het plangebied minimaal 79 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 8 parkeerplaatsen voorzien aan de Don Boscoweg en 5 parkeerplaatsen aan de Groeneweg. Met het aantal parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de parkeernorm.

4.7 Flora- en fauna

Algemeen

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Planspecifiek

Soortenbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan ecologie uitgevoerd (bijlage 3). Op basis van deze quickscan blijkt dat de verstoring van beschermde soorten door de ingreep niet is uitgesloten. Op basis van het nader uitgevoerde onderzoek (bijlage 4) is er een ontheffing van de Wet natuubescherming aangevraagd. Met inachtneming ontheffing vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd (bijlage 5). De stikstofdepositieberekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Hierin zijn de stikstofemissies voor de aanlegfase- en de gebruiksfase opgenomen. Op basis van de berekende stikstofemissie kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet

worden uitgesloten. Vanwege de bestaande bebouwing in het plangebied is een verschilberekening tussen de referentiesituatie en de beoogde situatie gemaakt. In de verschilberekening is uitsluitend de basisschool Don Bosco betrokken. Hieruit is gebleken dat er geen toename in depositie in Natura 2000-gebieden wordt berekend. Op basis van het stand-still beginsel kunnen significante gevolgen op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Daarmee geldt geen verplichting om een passende beoordeling te maken en hoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen plan-MER worden opgesteld. Andere milieuverstoringen zijn vanwege de ligging van het plangebied uitgesloten.

Conclusie

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie- en cultuurhistorie

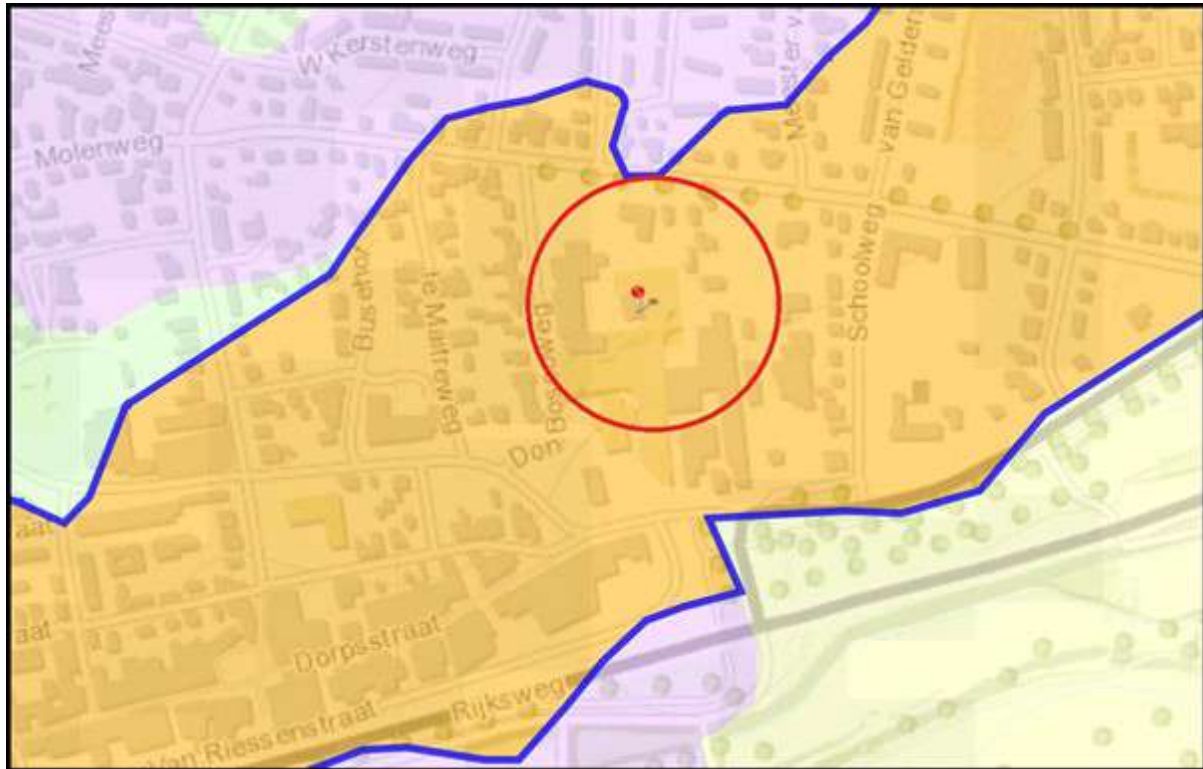
Archeologie

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.

Planspecifiek

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten middelhoge en hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. In het voorliggende plan betreft het een hoge verwachtingswaarde. Het opnemen van de dubbelbestemming is voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan. Bij het realiseren van een (bouw)plan dient vervolgens getoetst worden aan de dubbelbestemming en dient dan (indien nodig) archeologisch onderzoek verricht te worden. Voor locatie met een hoge verwachtingswaarde is onderzoek nodig als het verstoren gebied meer dan 200 m² bedraagt.



Afbeelding: Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding plangebied

In het kader van dit bestemmingplan is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (bijlage 6) in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek blijkt dat in het geval door de voorgenomen ontwikkeling de bodem meer dan 50 cm onder het huidige maaiveld zal worden vergraven, eventuele archeologische waarden worden verstoord of vernietigd en wordt geadviseerd om over te gaan tot een proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

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).

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.9 Bodem

Op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit geldt dat bij een ruimtelijk plan bepaald moet worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden is het relevant om te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging.

Planspecifiek

In het kader van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn in 3 fases uitgevoerd en opgenomen in bijlage 7, bijlage 8 en bijlage 9 van deze rapportage.

Resultaten onderzoek percelen 6905 en 6339 (bijlage 7)

In de vaste bodem zijn lokaal zwakke bijmengingen aan puindelen waargenomen. In de vaste bodem, ter plaatse van de voormalige spuitcabine, zijn geen oliecomponenten waargenomen. In de vaste bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens.

In de bovengrond zijn lokaal verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv en is derhalve niet onderzocht.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop van en nieuwbouw op de locatie.

Resultaten onderzoek percelen 4775, 7129, 6106 en 6107 (bijlage 8)

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem lokaal sporen tot matige bijmengingen aan puin waargenomen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank, geen oliecomponenten waargenomen.

In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone/drupzone is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen transactie van en nieuwbouw op de locatie. Tijdens onderhavig onderzoek is ter plaatse van de onderzochte locatie, zowel met de tankscan als met het uitgevoerde veldonderzoek, geen ondergrondse tank aangetroffen. Het wordt niet uitgesloten dat de ondergrondse tank in het verleden niet is verwijderd vanwege de aanwezigheid van het ontluuchtingspunt. Derhalve wordt wel geadviseerd om tijdens de sloop van de bebouwing en verwijdering van het ontluuchtingspunt alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse HBO-tank.

Resultaten onderzoek percelen 4775, 7129, 6106 en 6107 (bijlage 9)

In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan lood, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en nieuwbouw op de locatie.

Conclusie

Uit de resultaten van de bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt er aandacht gevraagd voor de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse tank nabij het schoolgebouw.

4.10 Water

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

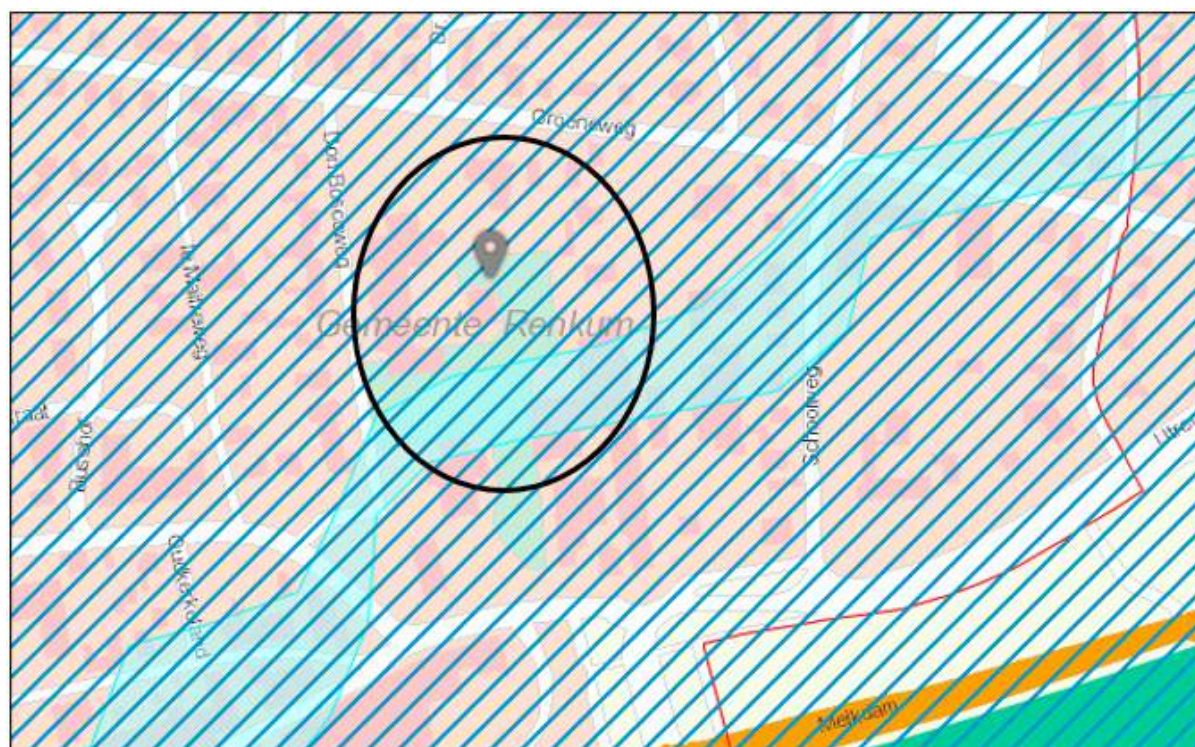
Nationaal Waterplan (2016-2021)

Op 10 december 2015 hebben de Minister van Infrastructuur en Milieu en de Staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem, als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen, stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.

Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft de uitwerking van haar waterbeleid opgenomen haar omgevingsvisie en verordening Gaaf Gelderland. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater en vaarwegen. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In 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 themakaart Water (plangebied globaal zwart omljnd) (arcering is intrekgebied)

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, vastgesteld op 30 september 2015. Het programma geeft aan wat de ambities zijn, welke doelen het waterschap nastreeft en hoe ze deze doelen gaan bereiken.

De ambities van het waterschap zijn:

- het gebied beschermen tegen overstromingen;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid oppervlaktewaterkwaliteit;
- schoon en vuil water zoveel mogelijk scheiden;
- de hoogst mogelijke waarde uit het water halen;
- de waterketen en het watersysteem als één systeem beheren, samen met partners.

Beleid gemeente Renkum

De gemeente Renkum heeft haar waterbeleid vastgelegd in het water- en rioleringsplan 'Water stroomt' uit januari 2016.

De gemeente heeft naast de algemene doelen ook overkoepelende doelen geformuleerd:

1. De gemeente heeft blijvend een goed inzicht in de aanwezigheid van infrastructuur voor water en riolering, zowel onder als boven de grond.
2. De gemeente stelt een beheerplan riolering op en actualiseert dit regelmatig.
3. De ambities met betrekking tot water zoals benoemd in het water- en rioleringsplan worden geïntrigeerd in ander beleid.

Voor het hemelwater hanteert de gemeente de trist hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren. De gemeente Renkum streeft naar een klimaatbestendig en toekomstgericht riolerings- en afwateringssysteem. (Regen)water en groen in de openbare ruimte levert hier een bijdrage aan.

Ook particuliere grondeigenaren kunnen een steentje bijdragen aan het verwerken van regenwater en het tegengaan van het heat island effect door op hun grond/in hun tuin voldoende mogelijkheden te houden voor het laten wegzakken van regenwater en voor voldoende groen.

Renkumse voorkeurstrijs regenwater	
(Her)gebruik	Het regenwater wordt opgevangen en bewaard om nuttig in te zetten
Infiltreren	Na (hevige) regenval wordt het water geleid naar plekken waar het rustig kan wegzakken in de bodem. Dit vindt bij voorkeur in de omgeving plaats
Bergen	Het water wordt in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening of oppervlaktewater
Afvoeren	Alleen als de eerste 3 opties niet mogelijk zijn vindt directe afvoer ondergronds plaats.

Afbeelding: Voorkeurstrijs regenwater (bron: water en rioleringsplan Renkum)

Planspecifiek

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een schoolgebouw en diverse bedrijfsgebouwen. Enkele jaren geleden is de gymzaal in de noordwesthoek van het plangebied gesloopt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.250 m² en is met uitzondering van de noordwesthoek en het perceel ten oosten van de basisschool grotendeels verhard. Het verhard oppervlak in de huidige situatie bedraagt circa 8.850 m².

Op basis van de watertoets (zie bijlage 10) blijkt dat het aantal vierkante meters aan verharding binnen het plangebied afneemt. Gezien de bodemopbouw en de grondwaterstanden is het goed mogelijk om het hemelwater te infiltreren in de onverharde delen. In de nieuwe situatie zal voor de noodzakelijke afvoer van hemelwater van de weg en het dakoppervlak van de woningen gebruikt worden gemaakt van het nieuw aan te leggen gescheiden rioelstelsel.

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De beoordeling is als volgt:

'In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.'

Conclusie

Het aantal vierkante meters verharding binnen het plangebied neemt af en het plan raakt geen essentiële waterbelangen. Op basis daarvan is door het waterschap Vallei en Veluwe een positief wateradvies afgegeven.

4.11 M.e.r. beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.:

1. Activiteiten waarvoor de m.e.r.-plicht geldt (bijlage, onderdeel C).
2. Activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage, onderdeel D).

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:

<i>Categorie</i>	<i>Activiteiten</i>	<i>Drempelwaarde</i>
D.11.2	<i>De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject</i>	<i>2.000 woningen</i>

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 41 onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Door de initiatiefnemer wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld die wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd dient het bevoegd gezag een besluit te nemen. De notitie maakt ook als bijlage 11 onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een separaat besluit waarin het beslist of de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken van de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als bijlage 11 is bijgevoegd. 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 basis hiervan (en de vormvrije m.e.r.-beoordeling) op 5 juli 2022 besloten (m.e.r.-beoordelingsbesluit) dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een 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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het

bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

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

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

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:

- a. 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: 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Verder kent het plan ook nog een algemene aanduidingsregel (gebiedsaanduiding), te weten de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

5.2.2 Bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere groenvoorzieningen. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, voet-, ruit- en rijwielpaden, speelvoorzieningen en watervoorzieningen. (Kleinere) groenstroken langs wegen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is in het algemeen toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is ter plaatse opgenomen op de locatie van de voortuin van de woning. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan wegen en paden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen het plangebied. Ook zijn diverse achterpaden achter woningen opgenomen in deze bestemming. Net als de parkeerplaatsen bij de woningen op eigen terrein (voortuin/zijtuin). Hiermee wordt gezorgd dat de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar blijven en niet afgesloten en als tuin gebruikt worden. Daarnaast zijn in deze bestemming ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woningen in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Met de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' is het minimum aantal (en in stand te houden) parkeerplaatsen op eigen terrein aangegeven. Ter plaatse van de rijwoningen is de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen om aan te geven dat dit te allen tijde rijwoningen moeten blijven.

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 afwijkingsbevoegdheden 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 meer wooneenheden dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven (conform de bestemmingsplanvoorschriften van de voorheen geldende bestemmingsplannen), het toestaan van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het toestaan van (kleine) overschrijding van bouw-en gothoogten.

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 dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoge verwachting. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relicten. 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 archeologische dubbelbestemming geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

5.2.4 Gebiedsaanduiding

In het plan is ook een gebiedsaanduiding, via de algemene aanduidingsregels, opgenomen. Het betreft de 'vrijwaringszone - molenbiotoop. Deze vrijwaringszone (de molenbiotoop) dient ter bescherming van de windvang en de cultuurhistorische waarde van de aan de Molenweg aanwezige (koren)molen. De molen betreft een monument. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is op de verbeelding aangegeven en ligt over het hele plangebied. De gebiedsaanduiding legt net als de dubbelbestemmingen regels over de bestaande hoofdbestemmingen ten gunste van een specifiek belang, te weten de windvang van de molen. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop valt als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houdt een beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. De maximale hoogte van bebouwing en bomen wordt daarmee vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is kunnen / konden zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' heeft vanaf 13 juli 2022 gedurende zes weken, dus tot en met 23 augustus 2022 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. In het Gemeenteblad van 13 juli 2022 in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 13 juli 2022 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Oosterbeek. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 5 juli 2022 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Daarin is aangegeven dat de verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan halverwege juli (dus binnen één of twee weken) ter inzage zal worden gelegd.

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

6.2.2 zienswijze 1

Groeneweg 30a-30b, Renkum

Ontvangst zienswijze: 23 augustus 2022

Inboeknummer: 162664

samenvatting:

Reclamanten wonen en werken al vele jaren in hun bedrijf en woning aan de Groeneweg 30a en 30b. Reclamanten geven aan in 2002 besloten te hebben om een gedeelte van het pand aan de Groeneweg/Utrechtseweg te kopen. In 2001 wilden reclamanten het gehele pond kopen maar door het bestemmingsplan Plan Don Bosco hebben reclamanten hier vanaf gezien. In dit bestemmingsplan werd gemeld dat 70% van Plan Don Bosco bebouwd was en dat er niets bij gebouwd mocht worden. Hier kon absoluut niet aan getornd worden.

Dit is zeker, als dat afzet tot wat er nu gebouwd gaat worden, volgens reclamanten wel een heel ander verhaal en voor reclamanten ook zeker erg zuur. Reclamanten geven aan mooie plannen te hebben, omdat reclamanten nog jong waren, voor een kinderopvang en voor een zalencentrum maar

reclamanten geven aan dat zij, door de tegenwerking vanuit de gemeente, hun mooie plannen diep begraven te hebben. En dan is het wel volgens reclamanten heel zuur als er nu ineens 41 woningen gebouwd mogen worden. Reclamanten geven aan echt niet tegen woningbouw te zijn maar volgens reclamanten werden zij alleen maar tegengewerkt en nu kan ineens alles.

De plannen die er nu liggen zijn, gezien de tekeningen die reclamanten nu zien, volgens hen absoluut niet realistisch. In het nieuwe bestemmingsplan worden de toegangsweg en parkeerplaatsen vervangen door een weg vanuit de nieuwe woonwijk. Reclamanten vragen zich af hoe zij dan bij hun bedrijf en woning moeten komen. Altijd langs de woningen? Reclamanten stellen cynisch dat dat hun een geweldig plan lijkt, vooral ook voor de bewoners. Er zijn bij de tandarts, tafeltennisvereniging en bij reclamanten samen best veel mensen die dan elke dag langs de huizen oprijden en -lopen. Reclamanten vragen zich af op de kopers hiervan op de hoogte worden gesteld? Volgens reclamanten zijn de parkeerplaatsen die zij hebben helemaal verdwenen vragen zij zich af waar hun bezoekers, die van de tafeltennisvereniging, de patiënten van de tandarts en het consultatiebureau dan moeten parkeren?

Reclamanten vragen zich af waar de de mensen die hier gaan wonen hun auto's gaan parkeren. Reclamanten zien hier slechts een enkele kleine voorziening voor. Dus dit gaat volgens reclamanten zeker problemen opleveren. Het gebeurt nu al regelmatig dat er te weinig parkeerplaatsen zijn en als daar ineens 41 woningen bij komen waarvan het bezoek ook moet parkeren dan wordt het een enorme chaos. Dus hier zal volgens reclamanten, omdat zij ook rechten hebben, zeker een andere oplossing voor gevonden moeten worden.

Reclamanten geven aan dat er in de planontwikkeling volgens hen niet gekeken is naar het aanwezige hoogteverschil tussen het plangebied van de voormalige bedrijfslocatie van Kranen en de toegangsweg / -pad naar o.a. hun bedrijf/perceel. Volgens reclamanten ligt het gebied van Kranen meer dan 1 meter hoger dan de grond van reclamanten grond. Dus dan wordt het volgens reclamanten heel moeilijk om daar 1 weg/pad van te maken. Bij de bijeenkomst in de Doelum zei de vertegenwoordiger van de Bunte heel mooi dan hogen we het wel op maar dan wordt het volgens reclamanten erg moeilijk om hun bedrijven/woningen binnen te komen.

Dan blijft er volgens reclamanten nog een ander probleem over, namelijk dat zij een horecabedrijf zijn met terras. En inmiddels na Campman het langst bestaande horecabedrijf in het dorp Renkum. Reclamanten geven aan dat zij voor ouderen maar ook voor jongere volwassenen een plek zijn waar ze altijd terecht kunnen voor een gesprek, een partijtje biljarten of kaarten of gewoon er zijn. Reclamanten geven aan dat er bij hen competities worden gespeeld en ook gewone vrije partijen maar er komen ook mensen die nog nooit gebiljart hebben. Dus naast biljartcentrum zijn zij ook café, huiskamer, vraagbaak en noem allemaal maar op. Dat betekent in de praktijk ook dat mensen 's avonds samen weglopen en -fietsen. En hoewel reclamanten nooit klachten krijgen en dit ook altijd in de gaten houden, ook als mensen op het terras zitten zal het altijd wel wat meer geluid opleveren dan een woonhuis. Reclamanten zitten er niet op te wachten om daar telkens problemen mee te krijgen. Maar met huizen die ineens zo dicht op reclamanten komen, kan dat wel gebeuren.

In het ontwerp bestemmingsplan zien reclamanten nergens melding over een horecabedrijf en ook nergens onderzoek naar geluidsoverlast daarvan. Ook niet bij de tafeltennisvereniging terwijl ook daar mensen buiten staan. Dat is volgens reclamanten wel vreemd als je daar naast 41 woningen wil gaan bouwen.

Om een heel lang verhaal kort te maken hebben reclamanten bezwaar tegen het plan in de huidige vorm. Daarnaast zijn reclamanten ontzettend teleurgesteld in de gemeente Renkum omdat zij op geen enkel moment met hen contact hebben gehad hierover. En dat terwijl dit plan van grote invloed is op hun woongenot maar ook op hun bedrijf.

reactie:

Wat er in het (verre) verleden is gebeurd of gezegd kunnen we niet veranderen of niet goed herleiden. Wel is duidelijk dat er destijds een veel strengere bestemmingsplanregeling was ter plaatse, waarbij de provincie heel streng op de handhaving zat. Tegenwoordig is dat soepeler, waarbij de rol van de provincie veel kleiner is binnen de bebouwde kom. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' is die oude strakke bestemmingsplanregeling verandert.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld, is naar de effecten van het verkeer van omliggende bedrijvigheid en activiteiten gekeken, er wordt geen hinder van verwacht. Bewoners van de te realiseren woningen zullen zich vanzelfsprekend oriënteren op hun nieuwe woonomgeving. Overigens wordt de huidige smalle (éénbaanse)ontsluitingsweg van de Groeneweg naar het biljartcentrum in de nieuwe situatie verbreed naar een tweebaanse ontsluitingsweg.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt ook dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm voor de nieuwe ontwikkeling. Aan het aantal parkeerplaatsen direct nabij het biljartcentrum / in de omgeving verandert niets, als gevolg van het plan. Parkeerplaatsen, die vervallen, worden gecompenseerd in het plan. De nieuwe woningbouwontwikkeling voorziet in een beperkte (rekenkundige) overcapaciteit in parkeerplaatsen in het plangebied.

Gezien de ligging van het biljartcentrum op meer dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woning in het plan en het feit dat er in de bestaande situatie reeds woonbestemmingen dichterbij het terras van het biljartcentrum liggen en geen klachten bekend zijn, wordt geen hinder van het aanwezige terras verwacht.

In de huidige situatie ligt er een smalle (eenbaanse)ontsluitingsweg van de Groeneweg naar het biljartcentrum en de tafeltennisvereniging. Evenwijdig daaraan ligt ook een smalle (eenbaanse)ontsluitingsweg van het te herontwikkelen bedrijfsterrein van voorheen 'Kranen'. Beide ontsluitingswegen worden in de nieuwe situatie samengevoegd tot een tweebaanse ontsluitingsweg voor de nieuwe ontwikkeling en de ontsluiting van de tafeltennisvereniging en het biljartcentrum. Die loopt tot ongeveer ter hoogte van de tafeltennisvereniging. Over het laatste stuk naar het biljartcentrum blijft daarvoor de bestaande ontsluiting bestaan. Dus ook daar blijft het hoogteverschil in grote lijnen bestaan. Wel zal na overleg met de indieners bij de uitvoering nog beter gekeken worden naar de wijze van wateropvang op de rand van dat gedeelte van de wegen (de scheiding van de woonweg en de bestaande weg naar het lager gelegen biljartcentrum) in het plangebied.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 zienswijze 2

Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen

Ontvangst zienswijze: 22 augustus 2022

Inboeknummer: 162766

samenvatting:

De vereniging dient een zienswijze over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Don Boscoweg - Groeneweg 2022.

De vereniging is zeer verheugd over het feit dat de gemeente kiest bij nieuwbouw om dit binnen de grenzen van de bebouwde kom te doen en niet daarbuiten. Ook is de vereniging zich zeer bewust van het feit dat nieuwbouw in onze gemeente hard nodig is om bijvoorbeeld vergrijzing tegen te gaan en het voorzieningenniveau in stand te houden. Wanneer het om bouwen in de kern Renkum gaat, binnen een straal van 500 meter van het fabrieksterrein van Smurfit Kappa Parenco, ziet de vereniging echter toch problemen.

In het door de (regionale) GGD opgestelde rapport van juli 2021: '<https://www.renkum.nl/Bestuur/Projecten/Parenco/Nieuws>' staat immers dat de geurhinder die ervaren wordt binnen een straal van 1000 meter rondom de fabriek "gezondheidskundig onwenselijk" is. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en de woningbouw die daarop zal volgen, kiest de gemeente er bewust voor om een groep van minstens 123 mensen (41 woningen met gemiddeld 3 bewoners) bloot te stellen aan een gezondheidskundige onwenselijke situatie. Daarnaast blijkt nergens uit het bestemmingsplan dat er voldoende rekening is gehouden met ook de akoestische overlast die door bewoners van de huidige bebouwing rondom het bouwvlak ervaren wordt door de aanwezigheid van de fabriek van Smurfit Kappa Parenco.

Hoofdstuk 4.2 van het bestemmingsplan gaat over de milieuzonering. De uitgangspunten voor de productie van papier komen uit de huidige vergunning. Er is echter op dit moment sprake van een m.e.r. onderzoek door de fabriek en daaropvolgend de aanvraag van een revisievergunning. De vereniging is van mening dat derhalve niet zondermeer uitgegaan kan worden van de huidige situatie nu er mogelijk een nieuwe vergunning met andere, wellicht meer belastende, waarden kan liggen bij het gereedkomen van de woningen.

In hoofdstuk 4.5 wordt er rekening gehouden met toevoeging van NO₂ en PM₁₀ door de nieuw te bouwen huizen. Dit valt binnen de daarvoor gestelde criteria van het Besluit NIBM. Omgekeerd wordt er echter niet gekeken. De luchtkwaliteit van het plangebied staat onder druk door de aanwezigheid van de fabriek en de verkeersbewegingen die daarvoor nodig zijn. Op windstille dagen is de luchtkwaliteit in het dorp Renkum vrijwel altijd onvoldoende.

De vereniging is, samenvattend, van mening dat door het vaststellen van dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan met als gevolg daarvan een aanvraag van een bouwvergunning en woningbouw een onverantwoordelijk besluit genomen wordt. Daarmee worden daarmee willens en wetens de toekomstige bewoners bloot gesteld aan hinder die kan leiden tot verslechtering van de gezondheid.

reactie:

Het geurrapport van de GGD heeft geen juridische status voor ruimtelijke plannen en is derhalve niet relevant voor onderhavige plan. Dat neemt overigens niet weg dat de gemeente Renkum de resultaten van het rapport serieus neemt en alert is voor mogelijke gezondheidsgevolgen en de resultaten van het rapport serieus neemt en samen met de Provincie, de ODRA, Smurfit Kappa Parenco en de GGD gesprekken voert om hiervoor maatregelen / oplossingen te vinden om o.a. de (ervaren) geurhinder te verminderen.

Ten aanzien van geur afkomstig van Smurfit Kappa Parenco zijn er in de vergunning van het bedrijf voorschriften verbonden, teneinde de in de omgeving aanwezige bewoners te beschermen. Ook is een door de ODRA goedgekeurd meetplan uitgevoerd. Uit de resultaten van deze metingen blijkt dat de geuremissie voldoet aan de in de vergunning gestelde eisen. De geurcontour van de huidige en beoogde situatie bij het bedrijf is onderstaand weergegeven. Daarnaast is in de vergunning van Smurfit Kappa Parenco een verplichting opgenomen tot geurreductie. Zoals in paragraaf 4.2. van de toelichting op het bestemmingsplan Don Boscoweg - Groeneweg 2022 is vermeld, zijn de nieuw te

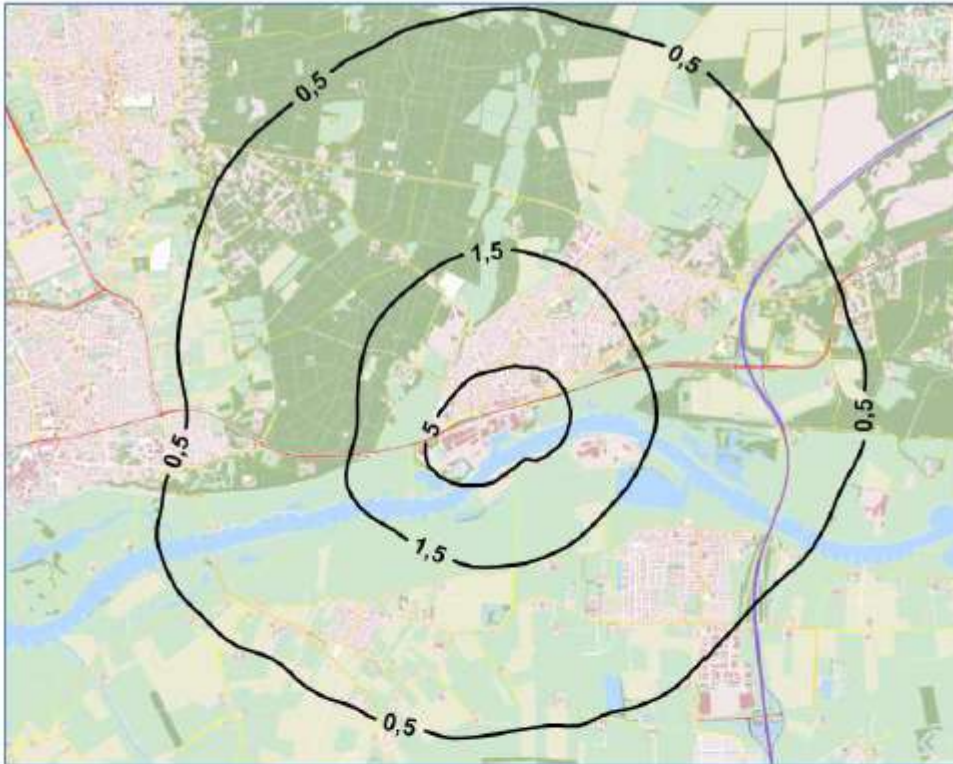
realiseren woningen gelegen op een afstand van iets meer dan 200 meter van de (perceel)grens van de bedrijfsbestemming van Smurfit Kappa Parenco gelegen. Conform de handreiking bedrijven en milieuzonering is ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen geen (rekenkundige) geurhinder te verwachten en voldoet de planlocatie aan de richtafstanden.

Aangezien Smurfit Kappa Parenco samen met de GGD Gelderland Midden en de ODRA verdergaande maatregelen neemt om de geurhinder, die in Renkum wordt ervaren, te verminderen, staat geur vanuit Smurfit Kappa Parenco het plan niet in de weg. De planlocatie ligt op het dichtste punt op circa 200 meter van het bedrijf (gerekend vanaf de uiterste noordoosthoek van het kadastrale perceel van Parenco), waarbij de dichtstbijzijnde nieuwe woning in het plangebied op circa 225 meter komt te liggen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bedrijfsonderdelen van Smurfit Kappa Parenco die geur veroorzaken nog verder weg liggen. Daarnaast liggen er tussen het plangebied en Smurfit Kappa Parenco heel veel bestaande woningen.

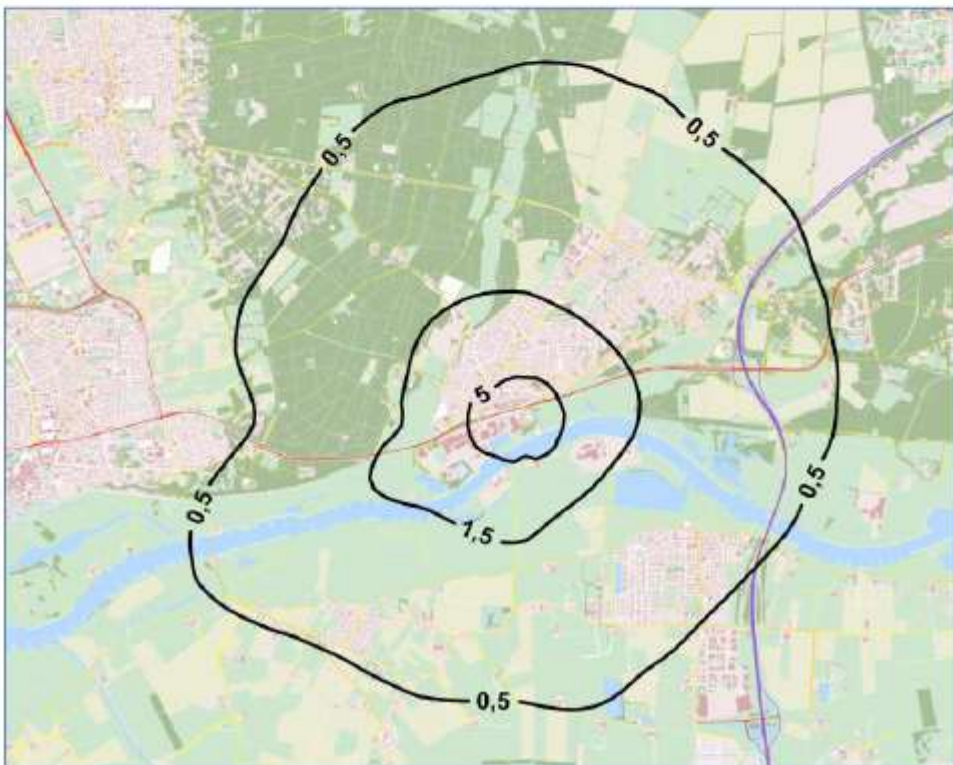
Ten aanzien van geluid wordt conform de handreiking bedrijven en milieuzonering eveneens aan de daarvoor geldende (rekenkundige) richtafstand voldaan, vandaar dat een geluidonderzoek ook niet nodig wordt geacht. Daarnaast ligt het onderhavige plan ruim buiten de 50 dB(A) geluidzone van Smurfit Kappa Parenco. Geluidhinder bij de nieuw te realiseren woningen, als gevolg van de activiteiten van Smurfit Kappa Parenco, is dan ook niet te verwachten. Uiteraard kan iedereen geluid en geluidhinder anders ervaren, maar rekenkundig en wettelijk voldoet het. De planlocatie ligt op het dichtste punt op circa 200 meter van het bedrijf (gerekend vanaf de uiterste noordoosthoek van het kadastrale perceel van Parenco), waarbij de dichtstbijzijnde nieuwe woning in het plangebied op circa 225 meter komt te liggen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bedrijfsonderdelen van Smurfit Kappa Parenco die (het meeste) geluid produceren nog veel verder weg liggen (meer dan 400 meter).

Voor milieuzonering wordt uitgegaan van richtafstanden, de verleende (laat staan nieuwe nog niet in procedure gebrachte) vergunningen aan bedrijven worden daar niet bij betrokken.

De emissies, afkomstig van Smurfit Kappa Parenco, worden middels de omgevingsvergunning van het bedrijf gereguleerd. Voor onderhavige plan wordt op basis van de richtafstand van 100 meter voor stof, ruimschoots gehaald. De planlocatie ligt op circa 200 meter van het bedrijf (gerekend vanaf de uiterste noordoosthoek van het kadastrale perceel van Smurfit Kappa Parenco), waarbij de dichtstbijzijnde nieuwe woning in het plangebied op circa 225 meter komt te liggen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bedrijfsonderdelen van Smurfit Kappa Parenco die stof produceren nog veel verder weg liggen.



Figuur 2: Geurbelasting in de huidige vergunde situatie, uitgedrukt als 98-percentiel in ou_e/m^3 .



Figuur 3: Geurbelasting in de voorgenoemde situatie, uitgedrukt als 98-percentiel in ou_e/m^3 .

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (en beeldkwaliteitplan).

6.3 *Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen*

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen.

6.4 *Ambtshalve wijzigingen*

Ambtshalve zijn er geen wijzigingen doorgevoerd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0205rh-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0205rh-va02.

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep*

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

1.6 *afwijking/afwijken*

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

1.7 *andere werken*

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.8 *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).

1.9 *bebouwing*

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

1.10 *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.

1.11 *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).

1.12 *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.

1.13 *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).

1.14 *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.

1.15 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 *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.

1.18 *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).

1.19 *bouwen*

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

1.20 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.21 *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.

1.22 *bouwperceel*

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

1.23 *bouwperceelgrens*

de grens van een bouwperceel.

1.24 *bouwvlak*

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

1.25 *bouwwerk, geen gebouw zijnde*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.26 *bouwwerk*

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

1.27 *cultuurhistorische waarden*

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

1.28 *dak*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.29 *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.

1.30 *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.

1.31 *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.

1.32 *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.

1.33 *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).

1.34 *extensieve recreatie*

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

1.35 *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.

1.36 *gebouw*

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

1.37 *gebruiken*

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

1.38 *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.

1.39 *hobymatig houden van dieren*

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

1.40 *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.

1.41 *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.

1.42 *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.

1.43 *kap*

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

1.44 *keermuur*

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

1.45 *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).

1.46 *landschapswaarde(n)*

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

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

1.47 *lessenaarsdak*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.48 *maatvoeringsvlak*

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

1.49 mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbare hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.50 nadere eis

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

1.51 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.52 nutsvoorziening

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

1.53 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.54 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Carports en overkappingen vallen hier niet onder.

1.55 overkapping

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot / 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.

1.56 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.57 peil

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).

1.58 praktijkruimte

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

1.59 prostitutie

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

1.60 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, escortservice of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.61 sekswinkel

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

1.62 sociale veiligheid

de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

1.63 souterrain/onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer (en meestal gelegen onder de begane grond), waarvan de bovenkant boven het peil, maar overal minder dan 1,20 meter boven peil, is gelegen.

1.64 splitsing van een woongebouw

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een gebouw, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte van het gebouw en zonder uitbreiding, een tweede zelfstandig functionerende woning in het gebouw wordt gemaakt.

1.65 uitbouw

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

1.66 verdieping

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.67 voorkeursgrenswaarde

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

1.68 winkel

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

1.69 woning / wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

1.70 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.71 zolder

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

1.72 zorgbehoevende

degene die mantelzorg behoeft.

1.73 *zorgverlener / mantelzorger*

degene die mantelzorg geeft/verleend.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *de hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk*

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

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk*

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

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

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

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk

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

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

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

2.11 ondergrondse diepte

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 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:

- a. bos;
- b. verhardingen;
- c. delen van wegen;
- d. uitritten;
- e. ingangen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunst(werken);
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. andere werken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 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;

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 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.

3.5.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 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 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

- a. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- b. paden, zoals opritten en achterpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere werken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3. dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.

4.3 *Nadere eisen*

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

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

4.4 *Afwijken van de bouwregels*

4.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder 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 4.2.1 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 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,50 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

4.4.2 *afwegingskader*

De in lid 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.5 *Specifieke gebruiksregels*

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

- a. groenvoorzieningen;
- b. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kleine evenementen;

met de daarbij behorende:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. andere werken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat 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 (nok)hoogte van 5 meter.

5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 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.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 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.

5.5.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 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 6 Wonen

6.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengeschakelde woningen zijn toegestaan;

- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. paden, zoals opritten en achterpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere werken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aangebouwde bouwwerken, zoals balkons, trappen enz., toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 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.

6.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 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 6.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
 - 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 6.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;
- d. het bepaalde in lid het bepaalde in lid 6.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd met maximaal 2 meter;
- e. het bepaalde in lid het bepaalde in lid 6.2.1 onder g en toestaan dat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd met maximaal 2 meter;
- f. het bepaalde in lid 6.2.2 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;
- g. het bepaalde in lid 6.2.2 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;
- h. het bepaalde in lid 6.2.2 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;
- i. het bepaalde in lid 6.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- j. het bepaalde in lid 6.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

6.4.2 afwegingskader

De in lid 6.4.1 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.2.1 onder b en toestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;
- b. het bepaalde in lid 6.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan-en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;
- c. het bepaalde in lid 6.1 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 6.1, lid 6.6.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in lid 6.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
 - 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- f. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:
 - 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 - 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
 - 3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;
 - 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 - 5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 - 6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').
- g. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:

1. er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;
2. de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;
3. de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;
4. de woning slechts één voordeur blijft houden;
5. geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
6. aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').

6.6.2 *afwegingskader*

De in lid 6.6.1 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.

6.6.3 *intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 6.6.1 onder e en/of lid 6.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. ingeval, lid 6.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- b. ingeval, lid 6.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1e of 2e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning

Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

7.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

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

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 afwijkingen

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

7.3.2 afwegingskader

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

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

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

7.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

7.4.2 uitzonderingen verbod

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen*

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

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

7.4.3 afwegingskader

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

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

7.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

met het bepaalde in lid 7.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
 1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;
 2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Ondergronds gerealiseerde of te realiseren bouwwerken blijven bij de berekening van het toegestane bebouwde oppervlakte en het toegestane bebouwingspercentage buiten beschouwing, tenzij hierover in deze regels expliciet anders is bepaald.
- d. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken.

9.1.1 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).

9.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 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.

9.1.3 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.

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

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

9.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken

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

9.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

10.2 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 bepaalde onder a en b, indien:
 1. het voldoen aan deze bepalingen 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. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Met dien verstande dat de omgevingsvergunning alsdan uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt of;
 4. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

10.3 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

11.1.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen.

11.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een straal van 100 meter van de molen: de bouwhoogte gelijk die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, zijnde 7 meter;
- b. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen;

In afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een hogere hoogte toegestaan in dien het betreft een bouwwerk met een reeds bestaande en vergunde hogere hoogte.

11.1.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de provinciale molendeskundige dan wel een onafhankelijke molendeskundige.

11.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en/of in de in lid 10.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de bouwhoogte die op grond van het bepaalde in lid 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een bouwhoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihogte die hoger is dan de bouwhoogte die op grond van het bepaalde in lid 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;

Uitzondering verbod

Het in lid 10.1.4 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke 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. bestaande en vergunde werken, geen bouwwerk zijnde, betreft met een hogere hoogte;
- c. bestaande bomen en/of houtgewas met een hogere hoogte;

- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

Afwegingskader

De in lid 10.1.4 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien de te verwachten gevolgen door het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft niet direct of indirect leidt tot onevenredige afbreuk aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de cultuurhistorische waarde van de molen wordt gedaan en/of wanneer door het stellen van regels/voorwaarden hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1.4 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van een de provinciale molendeskundige dan wel een onafhankelijke molendeskundige.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 overgangsrecht

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

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

13.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 overgangsrecht gebruik

13.2.1 overgangsrecht

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

13.2.2 strijdig gebruik

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

13.2.3 verboden gebruik

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

13.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Don Boscoweg - Groeneweg 2022'

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

