

Bestemmingsplan Houtsniplan 1, 2022

IDN: NL.IMRO.0274.bp0217dw-va02



Houtsniplan 1, 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	10
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	14
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	24
3.4 Regionaal beleid	26
3.5 Gemeentelijk beleid	28
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	33
4.3 Bodem	34
4.4 Explosieven	34
4.5 Lucht	35
4.6 Geluid	36
4.7 Milieuzonering	36
4.8 Externe veiligheid	38
4.9 Water	38
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.11 Natuurwaarden	42
4.12 Verkeer en parkeren	45
4.13 Kabels en leidingen	46
4.14 Economische uitvoerbaarheid	46
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Planregels	49
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	51
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
6.2 Inspraak	51
6.3 Zienswijzen	51
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	54
6.5 Ambtshalve wijzigingen	54

Regels		55
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	<i>56</i>
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	67
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	<i>69</i>
Artikel 3	Tuin - 4	69
Artikel 4	Verkeer	71
Artikel 5	Wonen	73
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>77</i>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	80
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>81</i>
Artikel 10	Overgangsrecht	81
Artikel 11	Slotregel	82

Bijlagen bij de toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Vooronderzoek Conventionele Explosieven</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Watertoetsresultaat</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Archeologisch bureau- en booronderzoek</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Quickscan soortenbescherming</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Nader vleermuisonderzoek</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Stikstofberekening</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Bomeneffectenanalyse</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Notitie verkeersgeneratie</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Parkeeronderzoek</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Participatieverslag</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

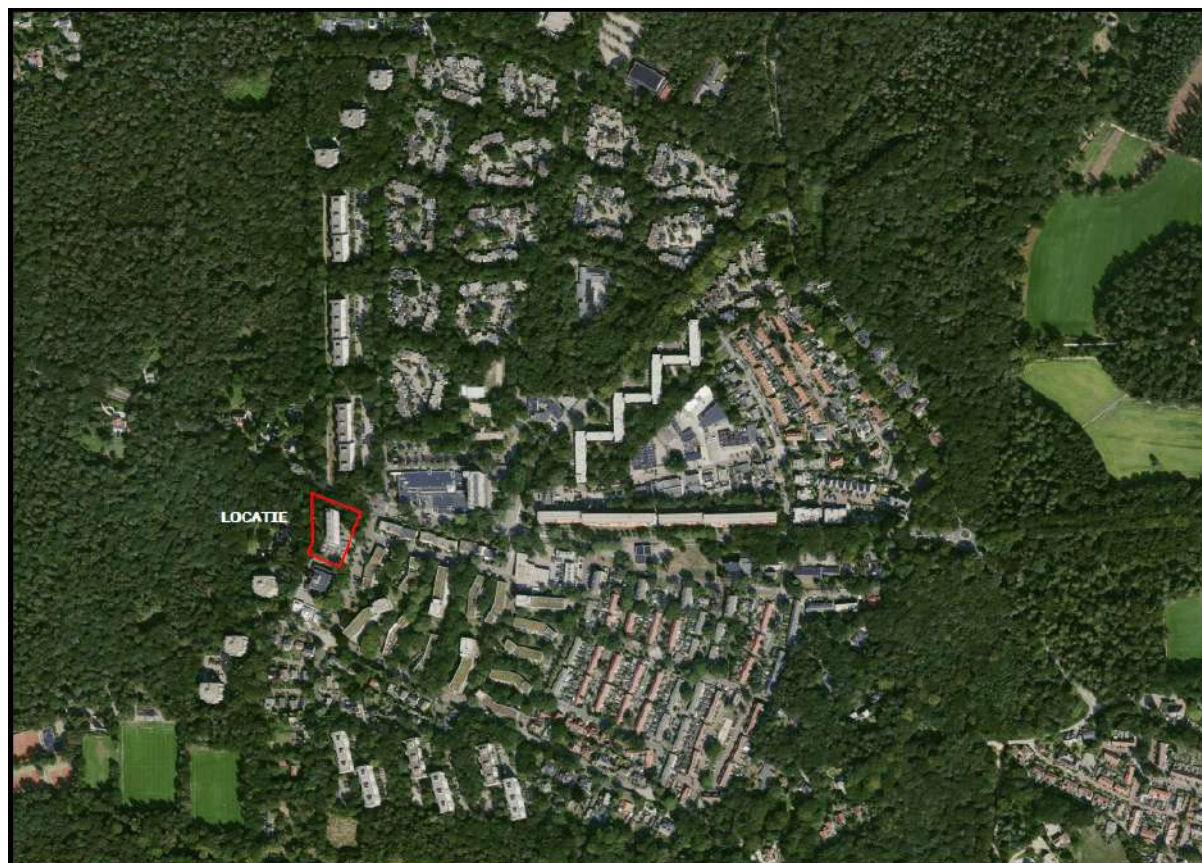
1.1 Aanleiding

Aan de Houtsniplaan 1 bevindt zich een voormalig kantoorpand dat al geruime tijd leeg staat. Het voornemen is om de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen en de locatie te herontwikkelen en ter plaatse een appartementengebouw met in totaal maximaal 85 appartementen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Doorwerth 2013", aangezien de geldende kantoorbestemming geen woningbouw toestaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Houtsniplaan 1 in Doorwerth. Het terrein ligt op de hoek van de Houtsniplaan en de Van der Molenallee aan de oostzijde van Doorwerth. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Doorwerth sectie C, nummers 4726 en 4727. De navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.



Afbeelding: globale ligging plangebied in Doorwerth



Afbeelding: ligging plangebied in Doorwerth (bron: GeoWeb, luchtfoto 2021). Voor de exacte begrenzing zie verbeelding.



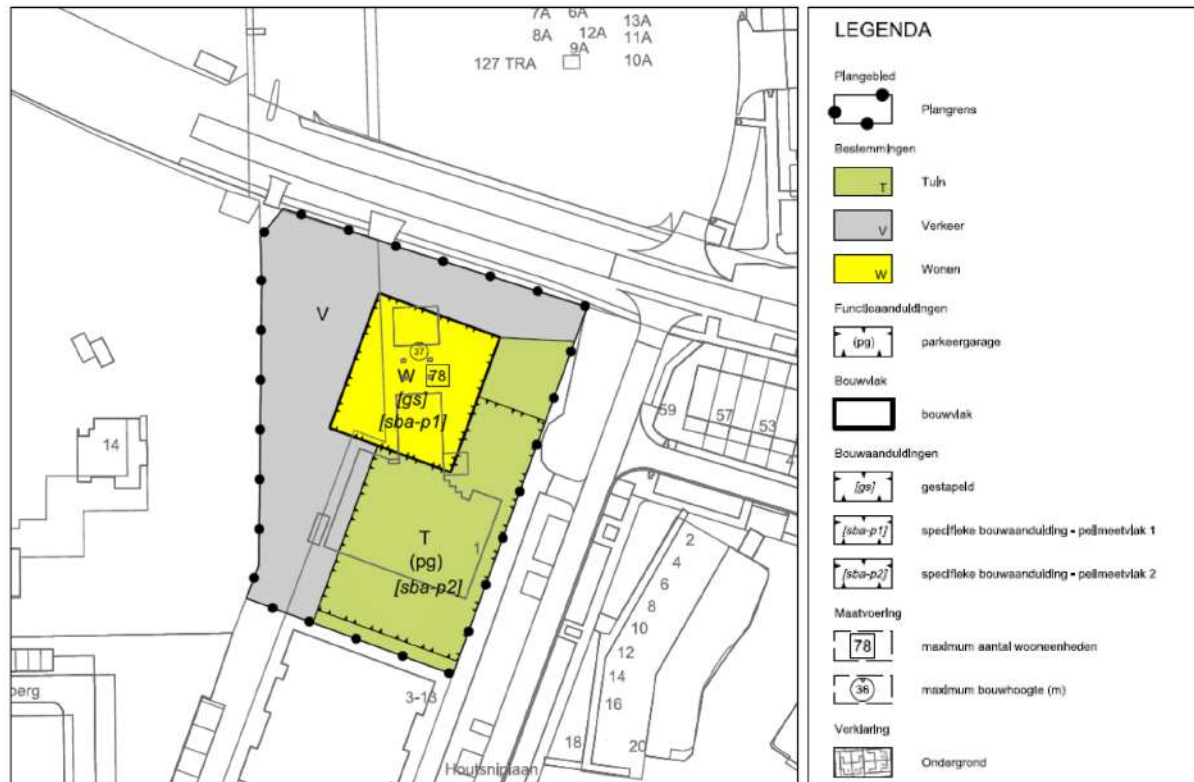
Afbeelding: luchtfoto 2021 plangebied (links) met bestaand gebouw, kijkrichting naar het oosten (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)

1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

Het voorliggende plan herziet ter plaatse het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'. In dat geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Kantoor'. Daarbinnen zijn alleen kantoren toegestaan met bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen, wegen, tuinen en groenvoorzieningen. Rond het bestaande gebouw is een bouwvlak opgenomen. Daarbinnen is een maximale bouwhoogte van 30 meter opgenomen ter plaatse van het bestaande relatief smalle hoge gebouw. Ter plaatse van het lagere en bredere bestaande gebouw is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 5 meter.

Omdat het nieuwe plan uitgaat van een nieuw gebouw met gestapelde woningen (appartementen) past het nieuwe plan niet in het geldende bestemmingsplan. Het overschrijft namelijk het bouwvlak, de maximaal toegestane bouwhoogte en ook de functie wonen is niet toegestaan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding: verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Houtsnipaan 1, 2022'

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied. Hierin wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie van het plangebied en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen. 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 Inleiding

Hierna wordt in paragraaf 2.2 een beschrijving van de bestaande gegeven. In paragraaf 2.3 wordt de toekomstige situatie beschreven.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Houtsniplaan, op de hoek met de Van der Molenallee, in het oosten van Doorwerth. Doorwerth is pas vanaf begin van de 20e eeuw ontwikkeld. Belangrijk voor de beleving en ontsluiting van Doorwerth is de Van der Molenallee. Dit is de centrale laan die Doorwerth scheidt in een noordelijk en zuidelijk deel. Doorwerth ligt in de bossen en ook in de bebouwde kom is de 'bos-sfeer' sterk aanwezig door de vele aanwezige bomen. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich zowel laagbouw in de vorm van grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-aaneengebouwd) als hoogbouw in de vorm van gestapelde woningen en kantoorgebouwen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde door de Van der Molenallee begrensd. Ten noorden daarvan staat een hoog en langgerekt, noord-zuid gelegen, appartementencomplex. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Houtsniplaan. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een maatschappelijk perceel met een gebouw waar op de begane grond een huisartsenpraktijk is gevestigd. Op de twee bouwlagen daarboven bevinden zich enkele appartementen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een woonperceel met bijbehorende tuin.

In het plangebied is een kantoorgebouw (Dunoveste) aanwezig. Het noordelijke deel van het kantoorgebouw bestaat uit 9 bouwlagen, het zuidelijke deel bestaat uit één bouwlaag. De oppervlakte aan kantoorbebouwing bedraagt circa 1.150 m². Het plangebied is grotendeels verhard en wordt op zowel de Houtsniplaan als op de Van de Molenallee ontsloten.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Bestaande leegstaande kantoorgebouw



Bestaande woongebouwen langs de doorgaande weg



Afbeelding: foto's omgeving en bestaande gebouw Houtsniplaan 1



Afbeelding: luchtfoto 2021, bestaande gebouw en omgeving; kijkrichting naar het noorden (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2021, bestaand gebouw en omgeving; kijkrichting naar het zuiden (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is de bestaande kantoorbebouwing aan de Houtsniplaan 1 te slopen en ter plaatse een appartementengebouw met maximaal 85 appartementen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen te realiseren. Qua woningbouwprogramma wordt voorzien in een mix van huur- en koopappartementen. Er worden 16 middenhuurappartementen, 24 koopappartementen in het goedkope segment en 45 koopappartementen in het dure segment gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit 11 verdiepingen en heeft een bouwhoogte van circa 37 meter. Op de begane grond van het appartementengebouw worden de entree van het gebouw en bergingen voor de appartementen voorzien. Op de eerste tot en met de 11e verdieping komen de appartementen.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied worden in totaal 53 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd. Daarnaast wordt er een ondergrondse parkeergarage met in totaal 64 parkeerplaatsen ten zuidoosten van het appartementengebouw gerealiseerd. Aan de Houtsniplaan bevinden zich zes bestaande parkeerplaatsen die behouden blijven. Daarnaast worden er drie extra parkeerplaatsen aan de Houtsniplaan gerealiseerd. In totaal wordt daarmee voorzien in 126 parkeerplaatsen. De ontsluiting van het plangebied zal door middel van een in- en uitrit op de Van de Molallee plaatsvinden.

Het voornemen is het plangebied zo groen mogelijk aan te kleden. Ten behoeve van deze groene invulling wordt onder meer boven de parkeergarage voorzien in een groene aankleding. In het noordoostelijke deel van het plangebied worden twee wadi's aangelegd voor de opvang van hemelwater.

Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bijgevoegd.

De bebouwing bestaat uit een hoog gebouw in een groene omgeving. De hoogbouw kenmerkt zich door de opzet van een eenduidige hoofdmassa met verticale geleiding.

Het terrein wordt ingericht met een groene opzet passend bij het parkachtige karakter van de omgeving. Bomen met gazon vormen hierbij de basis aangevuld met beplanting en bloemen.

Het gebouw krijgt een plint en een duidelijke beëindiging. Deze beëindiging is herkenbaar in architectuur en massa opbouw. De gevel openingen zijn verticaal en kennen een duidelijke repetitie.

De gevel kent een duidelijke plasticiteit en is niet vlak van uiterlijk. Verdiept metselwerk en horizontale banden vormen hier de basis. De kleurstelling is naturel en gaat op in de omgeving. Aardse tinten vormen hier het uitgangspunt. Het palet gaat van licht zandkleuren tot donkerantraciet.



Afbeelding: bestaand gebouw en schetsplan nieuwbouw over elkaar gelegd (bron: Peters & Lammerink Architecten)



Afbeelding: 3D afbeelding van schetsplan nieuwbouw (bron: Peters & Lammerink Architecten)



Afbeelding: inrichtingsschets nieuwbouwplan (bron: Peters & Lammerink Architecten)



Afbeelding: 3D afbeelding van schetsplan nieuwbouw (bron: Peters & Lammerink 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)*

3.2.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.2.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.2.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van

uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Het plangebied is op basis van het Barro aangemerkt als 'Radarverstoringgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. Ter plaatse geldt dat de maximale hoogte van bouwwerken 90 meter boven NAP mag bedragen. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 87,05 meter ten opzichte van NAP.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het Barro. Met het plan zijn namelijk geen nationale belangen gemoeid.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

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

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

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro (tot 1 juli 2017):

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

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele

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

Naar aanleiding van deze Ladder Duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland een regionale Woonagenda opgesteld, waarin de verschillende plannen regionaal op elkaar worden afgestemd.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 tweede lid Bro aangepast. De drie losse treden zijn losgelaten en (in aangepaste vorm) in één zin verwerkt. Verder is de term 'regionaal' van 'regionale behoefte' vervallen. Dat wil echter niet zeggen dat de behoefte niet meer regionaal kan worden onderbouwd. Desondanks wordt het bestemmingsplan wel nog getoetst aan de ladder van voor die tijd. Met als argument, dat wanneer het aan die oude ladder voldoet, het zeker voldoet aan de nieuwe ladder. Inhoudelijk verandert er voor de onderbouwing van de Ladder in de Regio Arnhem-Nijmegen niet veel. De (navolgende) regionale (en daarmee) provinciale afspraken over woningbouw en behoefte blijven bestaan.

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro luidt nu (vanaf 1 juli 2017) als volgt:

'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.'

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van een appartementengebouw met maximaal 85 appartementen. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de ruimtelijke onderbouwing of toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk

worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Gelet op de verhuisbewegingen in de afgelopen 5 jaar naar Doorwerth, zal zo'n 35% van de nieuwe bewoners uit de gemeente Renkum komen. De doelgroepen die hiermee aangesproken worden zijn met name mensen die een huis achterlaten. Dit is gunstig voor de doorstroming binnen de gemeente.

Omdat het een ontwikkeling betreft die meer dan 11 woningen mogelijk maakt en sprake is van een woningbouwontwikkeling met regionale aantrekkingskracht, is er bovengemeentelijke afstemming nodig. Het plan is subregionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Wat is de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 85 woningen mogelijk. Dit plan is subregionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Ondanks dat er volgens de Nota Wonen 2019 niet direct behoefte is aan appartementen in Doorwerth, zorgt deze ontwikkeling wel voor een toename in het aantal goedkope koopwoningen. Dit geeft invulling aan de woningdeal en de bredere behoefte in de gehele woningmarkt van de gemeente Renkum. Dit is een gunstige ontwikkeling, die de Renkumse doorstroming ten goede zal komen.

Al met al wordt geconcludeerd dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van vraag naar de te realiseren appartementen. Voor een verdere onderbouwing wordt naar paragraaf 3.4.1 en paragraaf 3.5.2 verwezen waar wordt ingegaan op het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

Vindt de stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaats?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt nagenoeg volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied, ligt binnen de bebouwde kom van Doorwerth, maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en is in de huidige situatie reeds bestemd voor een kantoorfunctie, wat een stedelijke functie is.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 is samen met de geactualiseerde Omgevingsverordening op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 31 maart 2021 is de geactualiseerde versie vastgesteld.

3.3.1.2 Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Arnhem-Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking;
- Bereikbaar en verbonden;
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking;
- Gebiedskwaliteiten benutten.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name het speerput 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' van belang.

3.3.1.3 Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. In relatie tot versterking van de stedelijke structuur is het echter van groot belang welke bouwplannen als eerste gerealiseerd worden. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur (met name afronding van Vinex-locaties in het middengebied). Naast nieuwbouw is de bestaande woningvoorraad minstens zo belangrijk.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 85 appartementen in Doorwerth, nabij de stad Arnhem. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die bijdraagt aan het speerpunt 'sociaal economische vitaliteit en verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.3.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening Gelderland wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De laatste versie van de verordening is op 1 februari 2022 in werking getreden.

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

3.3.2.2 Relevante artikelen

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd. Hierdoor is met name artikel 2.2 van belang. Daarnaast zijn ook artikel 2.38 en artikel 3.26 relevant.

Artikel 2.2 instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2 van de Omgevingsverordening

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 85 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen). Een en ander wordt in 3.4.1 en 3.5.2 nader onderbouwd.

Artikel 2.38 (Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.38 van de Omgevingsverordening

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het realiseren van fossiele energie en is daarmee in overeenstemming met artikel 2.38 van de Omgevingsverordening.

Artikel 3.26 (boringen en graafwerkzaamheden buiten inrichtingen)

Het is verboden in een Boringsvrije zone buiten inrichtingen werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 3.26 van de Omgevingsverordening

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen warmte of grondwater aan de bodem onttrokken, danwel toegevoegd.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

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

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

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel bouwen en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de

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

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

1. De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek).
2. Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
3. Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)
4. Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
5. Hergebruik bestaand vastgoed
6. Herontwikkeling rotte plekken
7. Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
8. Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument
9. Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in de regio.
10. Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

Voor de uitvoering van de woonagenda is begin december 2018 het uitvoeringsprogramma 2018- 2019 vastgesteld. Daarin zijn de spelregels voor de woningbouw verder afgestemd. Eén van de afspraken is dat nieuwe initiatieven in de subregio worden afgestemd, indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeenten). Dit zodat er subregionaal een kwalitatieve afstemming plaatsvindt op het gebied van nieuwbouw.

Toetsing

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

Het voornemen voorziet in het realiseren van 85 appartementen en is daarom subregionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Conclusie

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

3.5 Gemeentelijk beleid

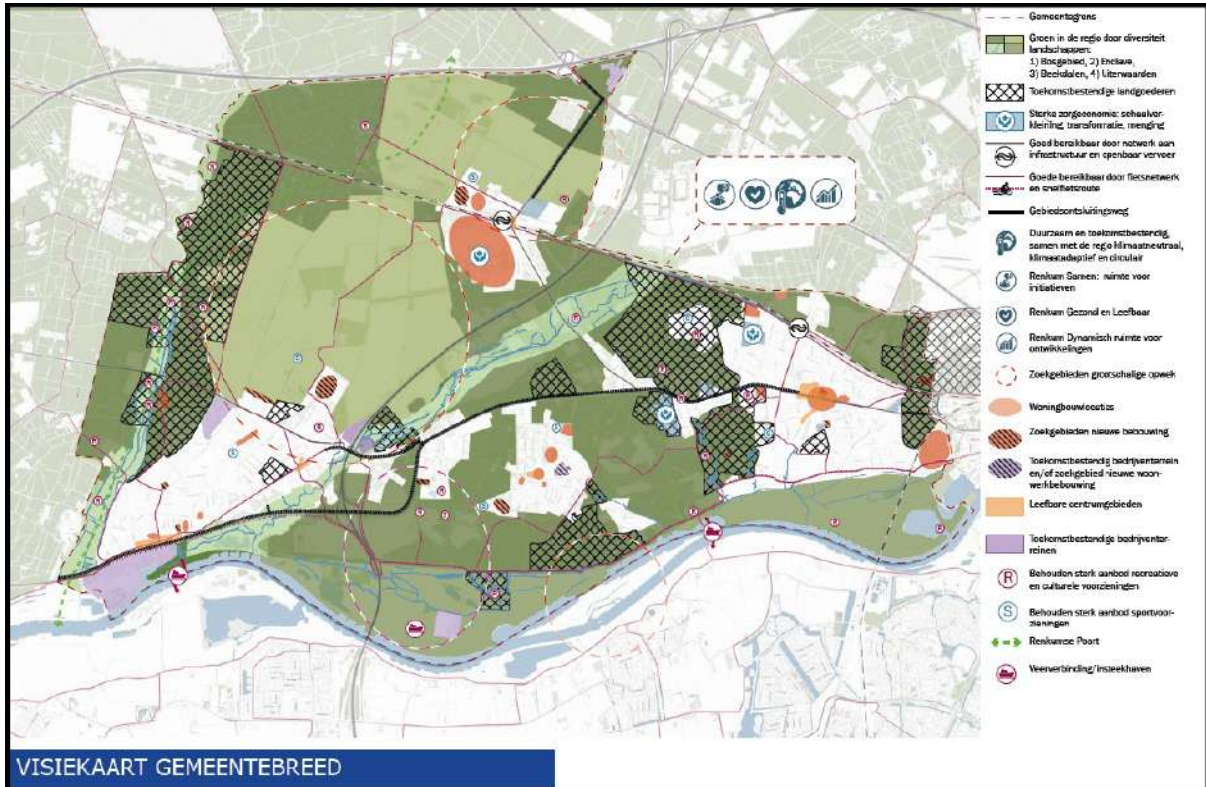
3.5.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

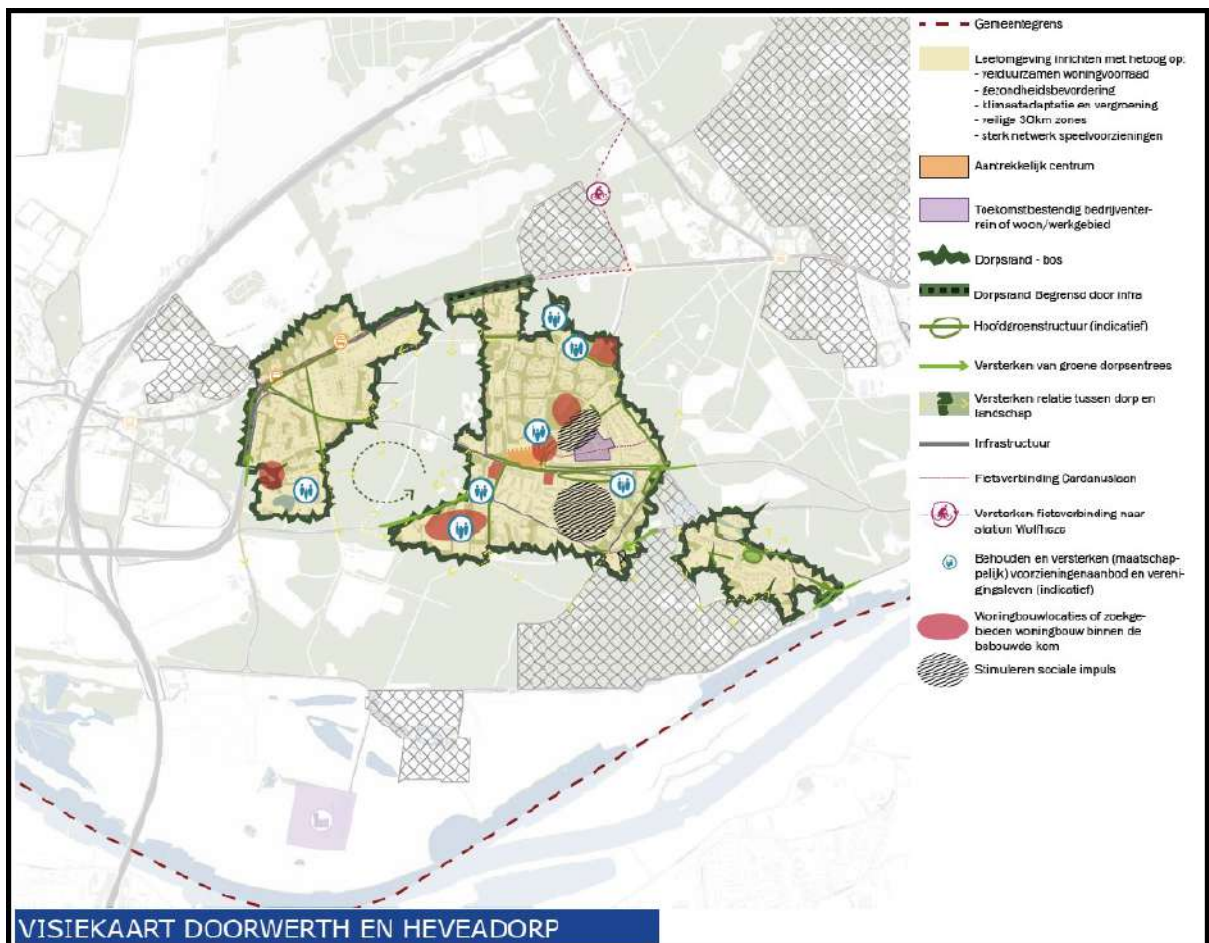
De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen 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 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Conclusie

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan de woningbouw in de bebouwde kom gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Herontwikkeling van bestaand vastgoed is daarbij een reële mogelijkheid. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). In de omgevingsvisie zijn daarnaast ook nog specifieke zoekgebieden voor woningbouw aangegeven en ook daadwerkelijke geplande en bekende woningbouwlocaties. De locatie Houtsniplaan 1 is in de omgevingsvisie als woningbouwlocatie aangewezen. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

3.5.2 Nota Wonen 2019

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

Speerpunt 1: Focus op de bestaande woningvoorraad

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

Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw

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

Speerpunt 3: De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3.100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het betreft het bezit van Vivare, Woonzorg Nederland en Mooiland samen. Dat is ongeveer 21% van

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

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

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

Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen

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

Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat

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

Doorwerth

Voor Doorwerth geldt dat het dorp veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulier en sociaal) en dure koopwoningen kent. Het middensegment ontbreekt nagenoeg. In Doorwerth is de vraag naar woningen tot €300.000 / €350.000 fors. Boven de €350.000 loopt de vraag terug. De kern bestaat voor 56% uit meergezinswoningen dan wel appartementen. Het betreft dus een overkill aan appartementen. De gemeente wil in principe dan ook geen toevoeging van appartementen in de kern Doorwerth. Met uitzonderingen zoals een transformatie van een bestaand pand waar geen mogelijkheid is voor het realiseren van grondgebonden woningen of gelet op gemaakte afspraken. Daarnaast zijn er in de kern veel huurwoningen (dat betreft particuliere huurwoningen en sociale huurwoningen). Daarom legt de gemeente de nadruk op het toevoegen van grondgebonden koopwoningen vooral in de prijsklasse tussen de €200.000 en €350.000.

Toetsing

De voorgestelde ontwikkeling bestaat uit het vervangen van een bestaand pand met een kantoorfunctie voor een nieuw pand met appartementen. Hiermee wordt een toekomstbestendige en duurzame invulling gegeven aan een inbreidingslocatie. Er zal zowel sprake zijn van huur- als koop appartementen in een mix aan prijsklassen.

Ondanks dat er volgens de Nota Wonen 2019 niet direct behoefte is aan appartementen in Doorwerth, zorgt deze ontwikkeling wel voor een toename in het aantal goedkope koopwoningen. Dit geeft invulling aan de woningdeal en de bredere behoefte in de gehele woningmarkt van de gemeente

Toelichting

Renkum. Dit zal de doorstroming op de Renkumse woningmarkt ten goede komen. Ten slotte wordt voorzien in een aardgasloze ontwikkeling, waarmee wordt bijgedragen aan de grote klimaatopgave.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

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

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

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

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van circa 85 woningen binnen de bebouwde kom van Doorwerth. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

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

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

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

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

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als Bijlage 2 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.

4.3 Bodem

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

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in januari 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

In het bovengrondmengmonster (BM1) is een lichte verhoging PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM2) en ondergrondmengmonster (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM2) is een lichte verhoging PAK aangetroffen. Omdat er binnen een boordiepte van 5 m -mv geen grondwater is aangetroffen, is de plaatsing van de peilbuis met daarbij behorende grondwateranalyse achterwege gebleven.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

4.4 Explosieven

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

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door in juni 2021 een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat er feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied aangetroffen. Op basis hiervan is binnen het plangebied verdacht gebied afgebakend voor verschoten geschutmunitie minimaal 20 mm, maximaal 4,2 inch van diverse nationaliteiten tot 2,5 meter beneden maaiveld (NAP +46,5 m).

Het volgende wordt voorafgaand aan de geplande werkzaamheden geadviseerd:

- Het opstellen van een vooronderzoek na-conflictperiode, waarin de invloed van naoorlogse bodemroerende ingrepen op de verdachte gebieden nader kan worden bepaald;
- Het opstellen van een Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten waarin het risico op het aantreffen van OO en de relatie tussen de voorgenomen werkzaamheden en het resterende verdachte gebied nader wordt vastgesteld;
- Afhankelijk van de werkzaamheden kan tevens worden gekozen direct over te gaan tot de uitvoering van een opsporingsproces, zoals omschreven in het CS-000. Middels een opsporingsproces wordt de bodem waarin zal worden gewerkt, ingemeten/gedetecteerd op de aanwezigheid van OO. In geval verdachte verstoringen worden waargenomen, dan zullen deze benaderd en indien nodig worden verwijderd.

Conclusie

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

4.5 Lucht

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

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

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

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 85 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt

niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.6 Geluid

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

Toetsing

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai of industrielawaai is dan ook niet benodigd. Het plangebied ligt wel binnen de wettelijke geluidszone van de Van der Molenallee en nabij de Houtsniplaan, een niet gezoneerde weg in het kader van de Wgh. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Van der Molenallee bedraagt hoogstens 57 dB ter plaatse van het appartementengebouw. De geluidsbelasting als gevolg van de Houtsniplaan bedraagt hoogstens 42 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB.

Er is dan ook een hogere waarde voor het appartementengebouw benodigd ten aanzien van de Van der Molenallee, aangezien niet aan de voorkeurswaarde voldaan wordt. Ten aanzien van de Houtsniplaan wordt aan de voorkeurswaarde voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Als een gevelwering van 29 dB wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande is er, met het verlenen van het hogere waarde en het realiseren van een binnenniveau van 33 dB, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)" als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de

VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een appartementengebouw met bijbehorende parkeervoorzieningen. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming, waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Functie	Adres	Functie VNG-publicatie	Grootste richtafstand (aspect)	Afstand tot appartementengebouw
Maatschappelijke voorzieningen	Houtsniplaan 3	o.a. Kinderopvang/ Verpleeghuizen/ Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30 m (geluid)	45 m
Museum	Van der Molenallee 14	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10 m (geluid)	15 m
Centrumvoorzieningen	o.a. Van der Molenallee 119	o.a. Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	30 m (geluid)	70 m

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

Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

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

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

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

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet nabij risicobronnen ligt. Een nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico is dan ook niet benodigd.

Conclusie

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

4.9 Water

Rijksbeleid

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

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

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

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

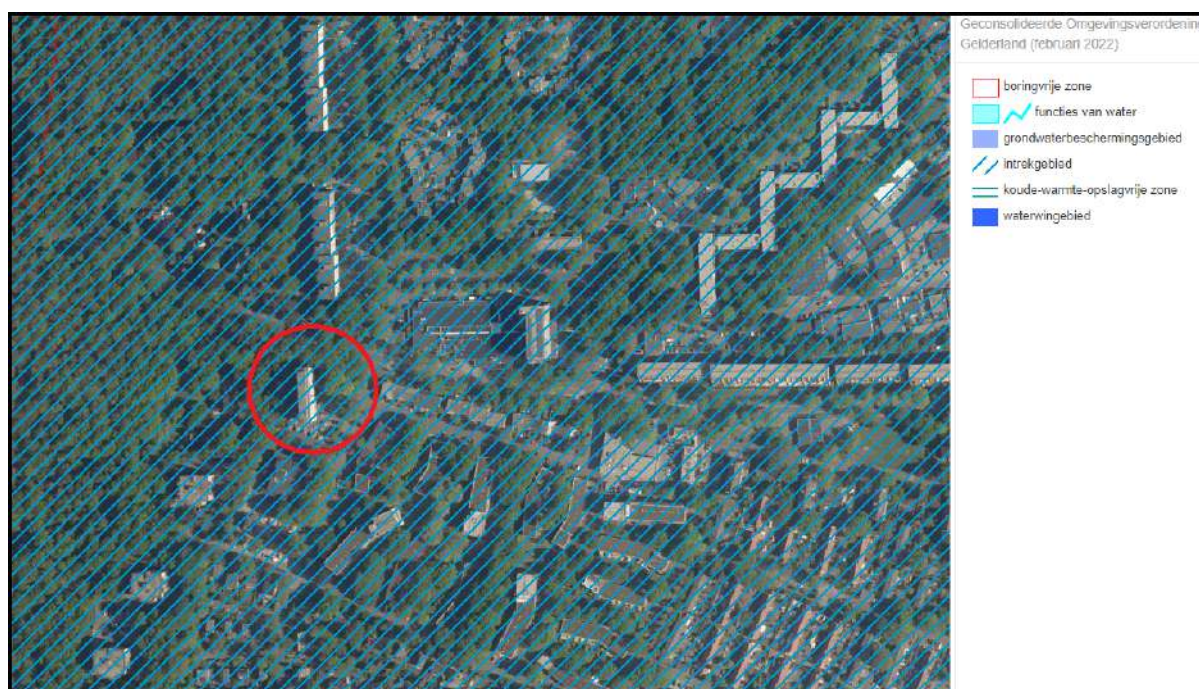
Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de

keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

Provinciaal beleid

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



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

Beleid Waterschap

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Er is de digitale watertoets doorlopen. In Bijlage 6 is de watertoets bijgevoegd. Hemelwater zal in het plangebied worden opgevangen door het aanleggen van twee wadi's. Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht. De groene delen van het plangebied worden eveneens gebruikt voor de opvang van hemelwater. Het appartementengebouw wordt op het bestaande rioleringsstelsel aangesloten.

Conclusie

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

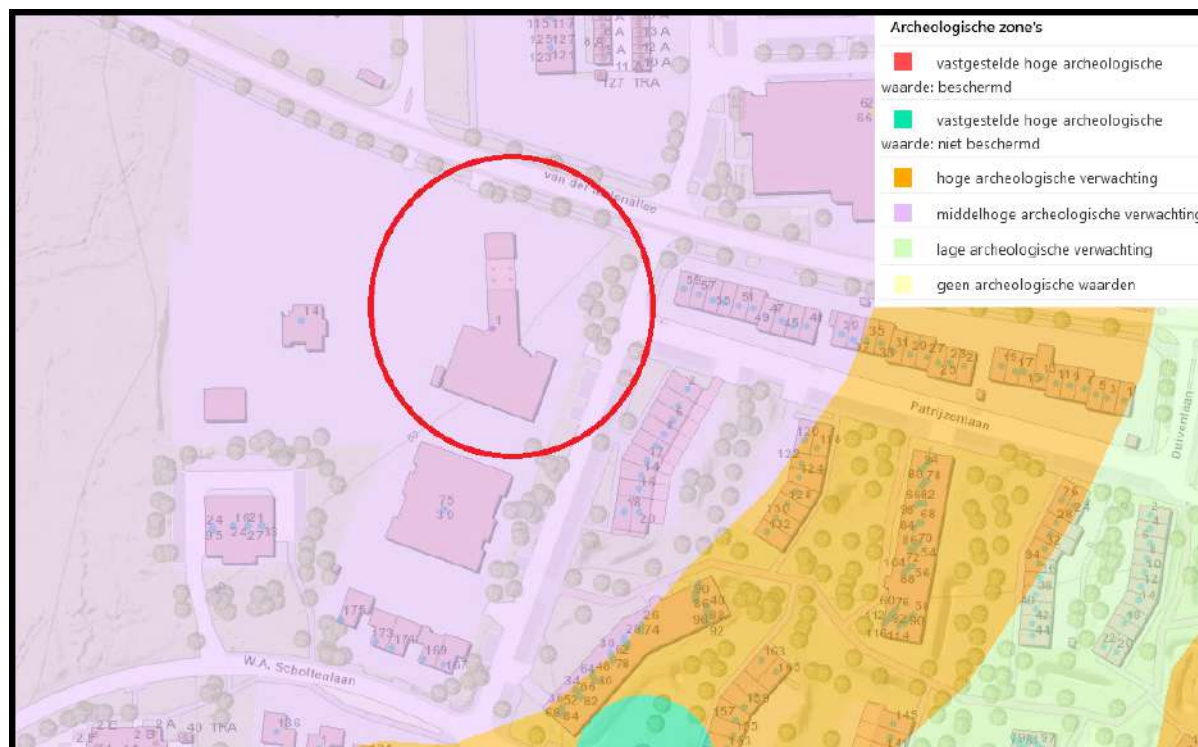
Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie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

4.10.1 Archeologie

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

Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem

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



Afbeelding: Archeologische verwachtingskaart Renkum, gebied heeft een 'middelhoge' verwachting

Toetsing

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

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Onder een verstoord pakket van wisselende dikte is alleen nog een C-horizont aangetroffen. Tijdens de bouw van de huidige opstallen en de aanleg van de omliggende zone hebben grootschalige bodemingrepen plaatsgevonden. Onder de bestaande hoogbouw is met zekerheid sprake van diepe bodemverstoring. Vermoedelijk is het tijdens de inrichting van het terrein vrijgekomen zand elders (al dan niet binnen het plangebied) hergebruikt. De kans dat nog intacte resten aanwezig zijn wordt daarom laag geacht, al kunnen ze op basis van booronderzoek nooit geheel uitgesloten worden.

Er wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Gezien de resultaten van het archeologische onderzoek is de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan "Doorwerth 2013" niet in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

4.10.2 Cultuurhistorie

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

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Natuurwaarden

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

Toetsing

Adviesbureau Mertens B.V. heeft in januari 2021 met een quick scan soortenbescherming onderzocht of er beschermde flora en fauna, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving aan- of afwezig zijn in het plangebied. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd. Naar aanleiding van de bevindingen in de quickscan soortenbescherming is in de periode mei - september 2021 door Natuurbank Overijssel nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, eekhoorns en rugstreeppadden. Dit onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd. Ten aanzien van de effecten op Natura 2000-gebied is in januari 2022 een stikstofberekening door BJZ.nu uitgevoerd. Dit onderzoek is in september 2022 geactualiseerd waarbij, ondanks dat het wettelijk niet noodzakelijk is, volledigheidshalve ook de aanlegfase meegenomen is. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen toename plaatsvindt van stikstof. Dit geactualiseerde onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd.

Bomen

Ten aanzien van de te vellen bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Deze is als Bijlage 11 bijgevoegd. In totaal worden er vooralsnog 8 bomen geveld, waarvan er bij twee bomen sprake is van beschadiging aan de boom. Ter compensatie worden er vooralsnog 19 nieuwe bomen aangeplant. Bij de realisatie van het nieuwe gebouw bouw / aanvraag omgevingsvergunning zal dit nog nader bekeken worden. Mogelijk dat hier nog iets op wijzigt, maar in principe niet veel. Feit blijft dat er meer bomen zullen terugkomen dan er weg moeten. Daarnaast wordt het plangebied natuurinclusief ingericht, waardoor het ook aantrekkelijker wordt voor vogels, insecten en andere diersoorten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling een positief effect heeft op de (in de omgeving) aanwezige natuur en bomen.

Soortenbescherming

Resultaten quickscan soortenbescherming

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Gelderland. Het voorkomen van en negatieve effecten op broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

Verder kan de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied) en eekhoorn (leefgebied) en de rugstreepad niet worden uitgesloten, effecten kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Er is een kleine tot zeer kleine kans op de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorn en de rugstreepad. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Mogelijk verblijft een egel in de cotoneaster. Op basis van de zorgplicht van de Wet natuurbescherming wordt aangeraden om deze struiken buiten de winter en zomer te verwijderen. Voor deze egel, overige kleine zoogdieren en amfibieën bestaat een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Het voorkomen van beschermde planten, vissen en reptielen en overige beschermde soorten (ongewervelden) is uitgesloten.

Resultaten nader onderzoek

Het onderzoek naar de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen, de functie van de vijver voor rugstreepadden en de functie van de te vellen bomen voor eekhoorns, is uitgevoerd conform de geldende richtlijnen/protocollen. De bezoeken zijn allen volledig en zonder problemen uitgevoerd, onder gunstige weersomstandigheden.

Het slopen van de bebouwing, het vellen van de bomen en het dempen van de vijver leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren.

Beschermde houtopstanden

In het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied, maar grenst wel direct aan zowel Natura 2000-gebied 'Veluwe' als Gelders NatuurNetwerk/Groene Ontwikkelingszone (zie navolgende afbeeldingen). Voor het GNN en GO geldt dat er geen sprake is van externe werking. Dit betekent dat voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied geen toetsing is vereist aan de regels ten aanzien van het GNN en GO. Voor Natura 2000 ligt dit anders en dient wel beoordeeld te worden of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot significant negatieve effecten kan leiden op het Natura 2000-gebied. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en het feit dat voorliggend bestemmingsplan een vermindering aan bouwmogelijkheden met zich meebrengt, wordt in voorliggend geval een direct negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten.

Ten aanzien van het aspect stikstof blijkt uit de stikstofberekening dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling er sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. ten aanzien van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Veluwe'. Na analyse blijkt dat intern salderen tot de mogelijkheid behoort. Uit de resultaten van de vergelijkingsberekening blijkt dat er een netto positief effect is op de stikstofdepositie. Er is namelijk sprake van een afname van maximaal 0,04 mol/ha/j op bepaalde hexagonen in het Natura 2000-gebied 'Veluwe'.

Geconcludeerd wordt dat wanneer intern salderen wordt toegepast er een significant positief effect is op het Natura 2000-gebieden 'Veluwe'. De ontwikkeling draagt dan ook positief bij aan de instandhoudingsdoelstelling van de Natura 2000-gebieden, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet vergunningplichtig.



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



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

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Er is door B.J.Z.nu een notitie opgesteld ten aanzien van de verkeersgeneratie. De notitie is als Bijlage 12 bijgevoegd. Uit de notitie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met een toename van 533 verkeersbewegingen per weekdagemaal ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied wordt op de Van de Molenallee ontsloten door middel van het realiseren van een verkeersveilige in- en uitrit. De Van de Molenallee kan deze toename veilig en vlot afwikkelen. Er hoeven geen aanpassingen aan de Van der Molenallee worden gedaan. Daarnaast blijkt dat er sprake is van een acceptabele wachttijd als gevolg van deze ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

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

Het parkeren wordt in het stedenbouwkundig plan opgelost op het eigen terrein en op bestaande openbare parkeerplaatsen rondom het plangebied. Uit het als Bijlage 13 bijgevoegde parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving niet boven de 85% uitkomt.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen die inhoudt dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd.

Conclusie

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

4.13 Kabels en leidingen

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

4.14 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de 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: Tuin, Verkeer en Wonen. Qua inhoud van de bestemmingen is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingen uit het bestemmingsplan "Doorwerth 2013".

5.2.2 Bestemmingen

Tuin - 4

De bestemming 'Tuin - 4' is toegekend aan de tuin bij het gestapelde woningen. Het betreft het oostelijke deel van het plangebied. De tuin ligt ook bovenop de (deels) ondergrondse parkeergarage. Ter plaatse van de (deels) ondergrondse parkeergarage is een aanduiding opgenomen voor de parkeergarage. Hier is een aanduiding voor een peilmeetvlak opgenomen die aangeeft vanaf welke hoogte boven N.A.P. de genoemde bouwhoogte van de (deels) ondergrondse parkeergarage gemeten moet worden.

Op percelen met de bestemming 'Tuin - 4' zijn verder alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan de ontsluitingsweg (in-/uitrit) en de parkeerplaatsen en wandelpaden op het eigen terrein bij de gestapelde woningen. Daarnaast liggen hier ook kleine groenstroken. Daarnaast zijn in deze bestemming ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn alleen wat bouwwerken toegestaan ten behoeve van deze bestemming, zoals straatverlichting en (overdekte) fietsenstallingen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het nieuwe appartementengebouw in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak (85 in dit geval) is aangeduid op de verbeelding. Hier is ook een bouwvlak opgenomen.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Een bouwvlak mag geheel worden bebouwd. Binnen het bouwvlak geldt de op de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogte. Hier is een aanduiding voor een peilmeetvlak opgenomen die aangeeft vanaf welke hoogte boven N.A.P. de genoemde bouwhoogte van de maximale bouwhoogte gemeten moet worden.

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 de gemeentelijke standaardregels voor de bestemming Wonen opgenomen voor afwijkingen om bijvoorbeeld eventueel kamerbewoning, bed & breakfast of mantelzorg mogelijk te maken in de woningen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden bestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom en bestaand bebouwd gebied. De provincie heeft aangegeven dat plannen waar geen provinciale belangen aanwezig zijn niet toegezonden hoeven worden. Daarom is dat nu ook niet gedaan. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is kunnen zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

6.2 Inspraak

Er is een participatieverslag opgesteld ten aanzien van de participatie van omwonenden. Deze is als Bijlage 14 bijgevoegd.

6.3 Zienswijzen

6.3.1 algemeen

Op woensdag 13 juli 2022 is in het Gemeenteblad, in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' bekend gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2022 tot en met 23 augustus 2022 ter inzage gelegen. In die periode heeft het ontwerpbestemmingsplan zowel analoog in het gemeentehuis, in pdf-vorm op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen. In de genoemde periode(s) is over het bestemmingsplan één (pro-forma) zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op 9 september 2022 aangevuld.

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 het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting halverwege juli (dus binnen één tot twee weken) weken ter inzage gelegd zal worden.

6.3.2 zienswijze 1

Stichting Environmental Justice

Ontvangst zienswijze: 23 augustus 2022 (pro-forma), 9 september 2022 (inhoudelijk)

Inboeknummer: 162802

samenvatting:

pro-forma:

De pro-forma zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

De zienswijze heeft betrekking op de ontbrekende onderbouwing wat betreft het aantal te vellen bomen, dempen vijver, toename van het aantal (cumulatieve) verkeersbewegingen op lokale en

regionale wegen en de natuur, met de negatieve gevolgen voor geluid, geur en stikstofdepositie Natura 2000-gebieden, de wijze van natuuronderzoeken dat er geen negatieve effecten zijn voor de instandhouding van natuur (vleermuizen/eekhoorns) en op de fourageermogelijkheden.

Aangezien er in dezelfde omgeving sprake is van meerdere activiteiten i.v.m. centrumplan Doorwerth is een cumulatieve effecttoetsing van belang. De cumulatieve negatieve effecten tengevolge van de ontwikkelingen masterplan Doorwerth is in bijgevoegd onderzoeken niet meegenomen.

aanvullende zienswijze:

De stichting is van mening dat onevenredig aantasting van de natuur ten onrechte niet wordt gemeden omdat alle negatieve effecten op de natuur en omgeving vanwege de bouwontwikkelingen niet in beeld zijn gebracht. Zoals bekend de gemeente in 2019 ook het masterplan Doorwerth centrum (*bestemmingsplan 'Doorwerth Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen'*) in procedure gebracht (en nog niet afgerond). Dit plan veroorzaakt ook de nodige milieueffecten voor de natuur en het dorp. Aangezien de ontwikkelingen nabij zijn gesitueerd (ook vlakbij het winkelcentrum) en gevolgen hebben op dezelfde Molenallee en de nabij gelegen bossen dienen de plannen en de gevolgen in onderlinge samenhang te worden gezien.

De cumulatieve effecten dienen als één geheel te worden onderzocht. De verslechtingen dienen opeengestapeld samen in beeld te worden gebracht, te worden beoordeeld en getoetst aan de MER Drempelwaarde. Volgens de Raad van State is het verboden om de salami tactiek toe te passen en plannen op te knippen om te ontkomen aan een MER beoordelingsplicht.

De bossen in de omgeving zijn binnen en nabij de Natura 2000 gebieden gesitueerd. Voor Doorwerth geldt dat de Natura 2000 bossen een Kritische depositiewaarde hebben, waardoor er geen hogere stikstofbelasting bij mag komen. De beiden plannen die nu in ontwikkeling zijn moeten dan ook als een geheel worden onderzocht op het vlak van stikstof, geluid, verkeersbewegingen etc..

Bestemmingsplannen dienen tegenwoordig ook te voldoen aan "goede ruimtelijke ordening". In het Provinciaal Beleid wordt nog duidelijk aangegeven dat het daarbij gaat om het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving, vooral ook door o.a. een gezonde en veilige leefomgeving (zie §3.2.1 van de Toelichting). Aangevoerd kan worden dat de gevolgen van een plan ook bekeken moeten worden voor delen grenzend aan het plan. Dus ook de gevolgen voor de gezonde leefomgeving van de bewoners en de natuur in de directe omgeving van het plan. Met name voor de toename van de verkeersintensiteiten op de Van der Molenallee. In het kader van de goede ruimtelijke ordening vraagt de stichting om uit te rekenen wat de toename van de geluidbelasting is op de bestaande woningen langs de Van der Molenallee, de Kerklaan, etc.. En dan direct ook de geluidwering van de gevels van de bestaande woningen er bij te betrekken om na te gaan of voldaan wordt aan de wettelijk voorgeschreven geluidbelastingen binnen woningen.

De gemeente heeft de gevolgen van de plannen voor de leefomgeving in de omgeving van de plannen en eventueel te nemen maatregelen ter voorkoming van verslechtingen nog niet voldoende in haar overwegingen betrokken. Een efficiënte inrichting van de Van der Molenallee als 30 km/u weg lijkt de stichting geen goede oplossing vanwege opstoppingen geluidshinder optrekkende auto's etc..

Verder ontbreekt inzicht in de aantal te vellen bomen. Tijdens de inspraak werd toegezegd dat zoveel mogelijk bomen gespaard zouden worden en de natuurlijk aanwezige beplanting op het terrein behouden zou worden. Dat blijkt nu ook niet uit het plan. Het dempen van de vijver is ook niet natuurvriendelijk gezien de aanwezige organismen. De wijze van natuuronderzoeken dat er geen

negatieve effecten zijn voor de instandhouding van de natuur (vieermuizen/eekhoorns) en op de foerageermogelijkheden is ook niet juist gezien de ontbrekende cumulatieve effecten in de natuuronderzoeken.

Vanwege de cumulatieve effecten met het masterplan Doorwerth, wil de stichting eveneens naar haar eerdere zienswijzen in 2019 m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Doorwerth Centrum verwijzen.

reactie:

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Houtsniplaan 1 in Doorwerth zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat om:

5. Een quickscan soortenbescherming (Bijlage 8 bij de toelichting)
6. Een nader onderzoek vlemuis, rugstreeppad en eekhoorn (Bijlage 9 bij de toelichting)
7. Een stikstofberekening (Bijlage 10 bij de toelichting)

Uit deze uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de natuur als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zowel niet op beschermde diersoorten en hun leef- en foerageergebied, als op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof. Ingevolge de bouwvrijstelling als opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering hoeft de aanleg/bouwfase niet te worden meegenomen in het stikstofonderzoek. Niettemin zijn recent (ten overvloede) ook de effecten als gevolg van de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling in beeld gebracht. Uit dat geactualiseerde onderzoek (Aerius-berekening) volgt dat de aanlegfase ook niet zorgt voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De geactualiseerde Aerius-berekening berekening van de aanlegfase is als Bijlage 10 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd en vervangt de eerdere Aerius-berekening van begin 2022, welke was opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft een ambtshalve wijziging die al was voorbereid.

Ten aanzien van de te vellen bomen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Deze was eerder al uitgevoerd en is nu ambtshalve, puur ter informatie, toegevoegd als Bijlage 11 bij het bestemmingsplan. In totaal worden er vooralsnog 8 bomen geveld, waarvan er bij twee bomen sprake is van beschadiging aan de boom. Ter compensatie worden er vooralsnog 19 nieuwe bomen aangeplant. Dit is voor de fase van het bestemmingsplan voldoende. Bij de realisatie van het nieuwe gebouw bouw / aanvraag omgevingsvergunning zal dit nog nader bekeken worden. Mogelijk dat hier nog iets op wijzigt, maar in principe niet veel. Feit blijft dat er meer bomen zullen terugkomen dan er weg moeten. Daarnaast wordt het plangebied natuurinclusief ingericht, waardoor het ook aantrekkelijker wordt voor vogels, insecten en andere diersoorten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling een positief effect heeft op de (in de omgeving) aanwezige natuur en bomen.

Het woningbouwplan Houtsniplaan 1 Doorwerth staat los van het centrumplan Doorwerth. Er is geen sprake van een ruimtelijke samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen. Onder meer doordat beide plangebieden gescheiden worden door de Van der Molenallee en gezien de afstand met woningen, winkels en verkeersvoorzieningen (wegen en parkeerterrein) er tussen. Uit de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het woningbouwplan Houtsniplaan 1 Doorwerth geen negatieve milieugevolgen heeft. Sterker, in het kader van natuur, bomen en duurzaamheid is sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee levert de ontwikkeling van

Houtsniplaan 1 geen (extra) negatieve bijdrage aan de ontwikkeling voor het centrumplan Doorwerth. Als laatste wordt opgemerkt dat het waarschijnlijk is dat het plan Houtsniplaan 1 Doorwerth (veel) eerder wordt vastgesteld dan het centrumplan Doorwerth. Op dit moment is nog niet duidelijk of en wanneer besluitvorming over de plannen in Doorwerth Centrum gaat plaatsvinden (overigens zijn de extra verkeereffecten van de daar geplande woningen (circa 70) op de Van der Molenallee ook beperkt). Daarnaast zijn de milieueffecten van de geplande ontwikkelingen in Doorwerth Centrum ook al beoordeeld in die procedure en is hiervoor een stikstof-vergunning voor verleend.

De zienswijze van de stichting uit 2019 over het toen ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' richt zich heel specifiek op de daar geplande nieuwbouw en de effecten daarvan op de betreffende locatie. Die zienswijze wordt daarom ook bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan betrokken en t.z.t. van een reactie voorzien. Die zienswijze uit 2019 bevat geen extra argumenten ten opzichte van hetgeen de stichting ook nu naar voren heeft gebracht in de zienswijze over het bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' en die hier nu van een reactie voorzien zijn.

Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met 533 verkeersbewegingen. In de huidige situatie gaan er circa 5.600 verkeersbewegingen over de Van der Molenallee. Er is dus sprake van een toename van circa 10%.

Voor geluid geldt dat een toename van 10% van het verkeer zorgt voor een toename van de geluidbelasting van circa 0,4 dB. Een dergelijke geringe toename is door het menselijke oor niet waar te nemen. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De eventuele herinrichting en aanpassing van het snelheidsregime op de Van der Molenallee staat los van het woningbouwplan Houtsniplaan 1 Doorwerth. Op dit moment is hier ook geen sprake van een eventuele aanpassing van de snelheid op de Van der Molenallee.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De opgestelde bomenanalyse is toegevoegd als informatieve bijlage bij het bestemmingsplan; Bijlage 11. In hoofdstuk 4.11 van de toelichting is een korte tekst opgenomen over die bomenanalyse en de te kappen en herplanten bomen in het plangebied als gevolg van de nieuwe ontwikkeling;
- De uitgevoerde Aeriusberekening (stikstof) is in september 2022 geactualiseerd. Deze geactualiseerde Aeriusberekening is als Bijlage 10 opgenomen in het bestemmingsplan ter vervanging van de Aeriusberekening van januari 2022. In hoofdstuk 4.11 van de toelichting is een korte tekst opgenomen over die geactualiseerde Aeriusberekening.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0217dw-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0217dw-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

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

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

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

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

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

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

1.11 afwijking/afwijken:

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

1.12 agrarisch gebruik:

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

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

1.13 agrarisch medegebruik:

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

1.14 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.15 archeologische waarden:

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

1.16 bebouwing:

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

1.17 bebouwingspercentage:

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

1.18 *bed & breakfast:*

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

1.19 *bedrijf (bedrijven):*

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

1.20 *begane grond:*

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

1.21 *bestaand bouwwerk:*

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

1.22 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 *bijgebouw:*

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

1.25 bloedverwantschap:

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

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

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

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.33 bouwwerk:

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

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.35 dakkapel:

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

1.36 dakopbouw:

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

1.37 detailhandel:

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

1.38 eerste verdieping:

de bouwlaag gelegen direct boven de begane grond.

1.39 erf- of terreinafscheiding:

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

1.40 erkend archeoloog:

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

1.41 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.

1.42 gebouw:

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

1.43 *gebruiken:*

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

1.44 *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.

1.45 *hobbymatig houden van dieren:*

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

1.46 *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.

1.47 *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.

1.48 *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.

1.49 *kap:*

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

1.50 *keermuur:*

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

1.51 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).

1.52 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.53 maatvoeringsvlak:

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

1.54 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.

1.55 nadere eis:

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

1.56 natuurwaarde(n):

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

1.57 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.

1.58 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.

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

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

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 peil:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 49,80 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 2' voor gebouwen: 49,30 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- c. In andere gevallen:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
 3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
 4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
 5. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.64 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.

1.65 prostitutie:

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

1.66 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.

1.67 sekswinkel:

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

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.73 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.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg heeft.

1.79 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:

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

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

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

2.11 ondergrondse diepte:

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

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

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

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

plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 4

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 4' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een (deels) ondergrondse parkeergarage toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage is toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen boven het ter plaatse aangegeven peil.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 nadere eisen

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

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

- e. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- f. *de fysieke veiligheid.*

3.4 afwijken van de bouwregels

3.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2,5 meter mag bedragen;*
- d. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

3.4.2 afwegingskader

De in lid 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 specifieke gebruiksregels

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

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. *wegen, straten en paden;*
- b. *voet- en rijwielpaden;*
- c. *pleinen;*
- d. *parkeervoorzieningen;*
- e. *bruggen en ecoducten, inclusief dragende constructies;*
- f. *tunnels;*
- g. *in- en uitritten bij een (deels) ondergrondse parkeergarage;*

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 12 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 1. *carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's, motoren, fietsen en soortgelijke voertuigen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter hoogte en een totale maximale oppervlakte van 120 m²;*
 2. *bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen;*
 3. *de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding boven snelwegen*

maximaal 12 meter mag bedragen.

4.3 nadere eisen

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

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

4.4 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.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 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.

4.5.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 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 5 Wonen

5.1 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 ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met (ondergrondse) parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

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

5.2 bouwregels

5.2.1 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. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 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.

5.3 *nadere eisen*

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

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

5.4 *afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

5.4.2 *afwegingskader*

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

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

5.5 *specifieke gebruiksregels*

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

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

5.6 *afwijken van de gebruiksregels*

5.6.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1 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 5.1 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 5.1 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 5.1, lid 5.6.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:
1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
 3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;
 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
 6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').
- f. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:
1. er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;
 2. de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;
 3. de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;
 4. de woning slechts één voordeur blijft houden;
 5. geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
 6. aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').

5.6.2 afwegingskader

De in lid 5.6.1 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.

5.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 5.6.1 onder e en/of lid 5.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 5.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 5.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 ondergronds bouwen

7.1.1 verbod ondergronds bouwen

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

7.1.2 afwijkingen

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

7.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

8.2 parkeernormen

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

8.3 strijdig gebruik

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 overgangsrecht

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

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

10.1.2 afwijking

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

10.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 overgangsrecht gebruik

10.2.1 overgangsrecht

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

10.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Houtsniplaan 1, 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

