

Bestemmingsplan Utrechtseweg 443a, 2022

IDN: NL.IMRO.0274.bp0201dw-va02



Gemeente Renkum

Utrechtseweg 443a, 2022

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Toekomstig bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historie omgeving plangebied	11
2.3 Historie plangebied	12
2.4 Bestaande situatie	12
2.5 Toekomstige situatie	18
2.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	19
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Regionaal beleid	26
3.5 Gemeentelijk beleid	27
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Bodem	32
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Geur	34
4.5 Geluid	34
4.6 Milieuzonering	36
4.7 Externe veiligheid	37
4.8 Water	39
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	45
4.10 Natuurwaarden	46
4.11 Verkeer en parkeren	50
4.12 Niet gesprongen explosieven	50
4.13 Kabels en leidingen	51
4.14 Economische uitvoerbaarheid	51
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	52
5.1 Algemeen	52
5.2 Planregels	55
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	58
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	58
6.2 Zienswijzen	58
6.3 Ambtshalve wijzigingen	81

6.4	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	82
	Regels	85
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	86
Artikel 1	Begrippen	86
Artikel 2	Wijze van meten	97
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	99
Artikel 3	Bos	99
Artikel 4	Tuin	102
Artikel 5	Wonen	105
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	110
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	113
Artikel 7	Anti-dubbelregel	113
Artikel 8	Algemene bouwregels	114
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	116
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	118
Artikel 11	Overgangsrecht	118
Artikel 12	Slotregel	119

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Watertoets</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Quickscan flora en fauna onderzoek en Voortoets Natua-2000</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Aanvullende notitie soortenbescherming</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Nader onderzoek vleermuizen</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Memo effectbeoordeling stikstofdepositie</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Vooronderzoek conventionele explosieven</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Uitspraak Rechtbank Arnhem 23-07-2009</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Utrechtseweg 443a is sinds lange tijd een woning aanwezig. Aangezien de woning niet meer voldoet aan de huidige eisen, is de initiatiefnemer voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning op het perceel te bouwen. Echter op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van een nieuwe woning niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Utrechtseweg 443a in Doorwerth (in de wijk Kievitsdel). Het plangebied is bekend als kadastraal perceel Doorwerth sectie B, nummer 566 (grotendeels). Het perceel ligt tussen Utrechtseweg 443 en 441 in. Navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en zijn omgeving.



Afbeelding: ligging plangebied in Doorwerth (wijk Kievitsdel) (bron: GeoWeb).

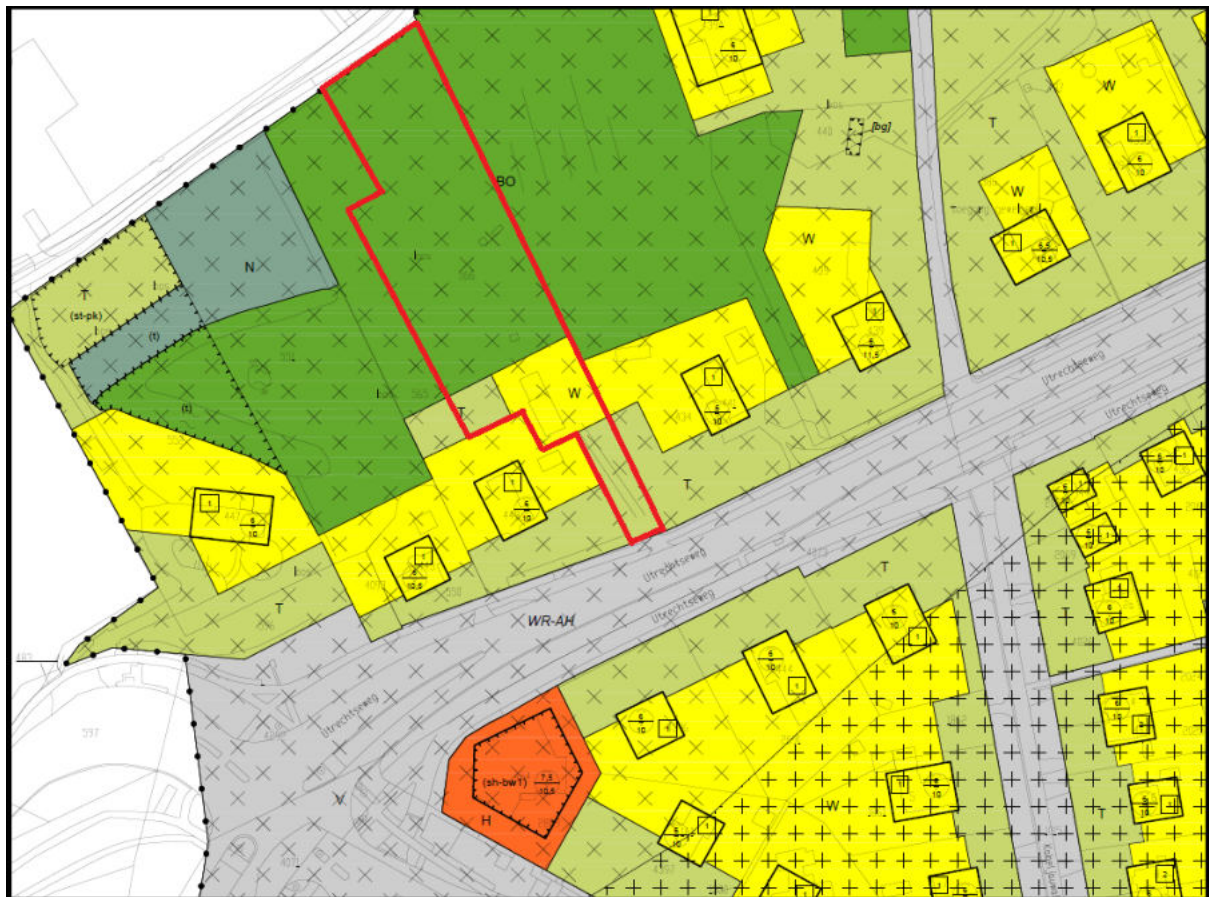


Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting noorden (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan herzielt het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Het huidige bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

In het huidige bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Bos', 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is in het plangebied geen bouwvlak opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' weergegeven. Het plangebied is daarop gelegen binnen de rode contour.



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' (rood = plangebied)

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022' wordt onder andere een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Daarbinnen is maximaal 1 woning toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De huidige bestemming 'Tuin' aan de westzijde wordt omgezet in de bestemming 'Bos'. Verder wordt de bestemming 'Tuin' aan de zuidzijde vergroot, en dus de bestemming 'Wonen' aldaar verkleind. Voor het overige blijven de bestemmingen in het plangebied hetzelfde als in het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022' weergegeven.



Afbeelding: voorliggend bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022'

1.5 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de historie. Hierin wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie van het plangebied en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen, waarbij in hoofdstuk 5 hier ook op wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in

dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De eigenaar van de woning met bijbehorend perceel aan de Utrechtseweg 443a te Doorwerth heeft de wens om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning, iets ten noordoosten van de huidige woning, te bouwen. De huidige woning valt onder het overgangsrecht. Aangezien er geen sprake is van een bouwvlak is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'.

2.2 Historie omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van de woonwijk Kievitsdel te Doorwerth. De wijk is solitair gelegen op enige afstand van de rest van Doorwerth. Doorwerth (waaronder Kievitsdel) is pas vanaf begin van de 20^e eeuw ontwikkeld.

Tot ongeveer 1930 betrof de wijk een bosgebied behorend bij Kasteel Doorwerth. De Utrechtseweg, over de hogere gronden van Heelsum en Oosterbeek, is omstreeks 1920 verhard en aangeplant met laanbomen. Vanaf 1885-1887 reed een tramdienst over de Utrechtseweg, vanaf Wageningen naar Arnhem. Sinds 1920 werden huizen (verspreid) langs de Utrechtseweg gebouwd, zoals de thans verdwenen villa 'Kievitsdel' of 'Hoog Doorwerth' en de uitspanning 'Kievitsdel' op de kruising met de Van der Molenallee.

De eerste villa's stammen uit het begin van de 20^e eeuw en zijn duidelijk ruimer gesitueerd dan de latere villa's uit de jaren '60 en de jongste uit de jaren '70. De eerste villa's zijn met name te vinden langs de Utrechtseweg, Kabeljauwallee en Van der Molenallee. In de naoorlogse jaren verschijnen er meer villa's in het gebied. In vergelijking met de kavels, die in de latere perioden werden uitgegeven, zijn de kavels uit deze periode ruimer van maat. In 1957 is bestemmingsplan 'Kievitsdel' vastgesteld (toen nog een 'uitbreidingsplan' op grond van de Woningwet 1901), dat de voortzetting van villabouw in Kievitsdel mogelijk maakt. Rond die periode wordt aan de driehoek Kabeljauwallee, Utrechtseweg en Van der Molenallee bebouwing gerealiseerd.

Tegelijk met de aanleg van de A50 medio 1975 wordt de provinciale weg N225 aangelegd, parallel aan de Schaapsdrift en aansluitend op de Utrechtseweg bij uitspanning Kievitsdel. De W.A. Scholtenlaan, tot dan toe Koninginnelaan geheten, wordt daarbij afgesneden.

Kievitsdel kan worden gekenschetst als een park met daarin verspreid liggende villa's. Vanaf de wegen is relatief weinig bebouwing te zien. Door de ruime opzet en het ontbreken van centrum-voorzieningen is er geen dorpskern. Beeldbepalend zijn het bos, de laanbeplanting, de pluriforme villa's op brede percelen en grote voortuinen.

De bebouwing van de buitenste schil van Kievitsdel (Utrechtseweg, Van der Molenallee, Kabeljauwallee en Schaapsdrift) heeft een statige uitstraling. De percelen zijn gemiddeld drie keer zo breed als de woningen en de voortuinen zijn diep. Een deel van deze bebouwing is als bungalow gerealiseerd.

2.3 *Historie plangebied*

Volgens historische kadastrale gegevens is de bebouwing binnen het plangebied reeds sinds 1932 aanwezig. De bestemmingsplannen uit het verleden laten in 1962 en in 1973 meerdere woonhuizen op het onderhavige perceel toe. In 1968 is door de gemeente Renkum, in het kader van de verkoop van het perceel, bevestigd dat de bouw van een extra woning (huidige woning 443a) op het perceel, naast de hoofdwooning (huidig nummer 443) en een bijgebouw, mogelijk was. Sindsdien is het woonhuis 443a in eigendom van, en bewoond door één familie. In 1991 is het pand echter verkocht aan een andere familie. Het woonhuis is vervolgens verhuurd aan diverse huurders, waarbij het pand altijd bewoond is geweest.

Het woonhuis heeft zijn eigen nutsaansluitingen zoals gas, water, licht, afvalwaterafvoer en dergelijke. Aan de gemeente en het waterschap worden dan ook geruime tijd diverse heffingen betaald zoals WOZ-belasting, waterschapsbelasting en afvalstoffenheffing. De indeling van de begane grond bestaat uit een entree/hal, keuken, badkamer, woonkamer en een slaapkamer. Op de bovenverdieping zijn een overloop en twee volwaardige slaapkamers aanwezig. De woning is voorzien van centrale verwarming.

Voordat het vigerende bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' op 16 april 2013 werd vastgesteld door de raad van de gemeente Renkum was het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' dat op 17 december 2008 is vastgesteld door de raad van de gemeente Renkum. Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001. Tot dan toe was in het bestemmingsplan nog niet expliciet geregeld dat wonen in bijgebouwen niet is toegestaan¹. Derhalve is door de de raad van de gemeente Renkum op 27 oktober 2009 het bestemmingsplan 'Parapluherziening verbod op wonen in bijgebouwen 2009' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is specifiek opgenomen dat het verboden is om bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. Deze parapluherziening geldt ook voor de woning binnen het plangebied. Op 23 juni 2009 (AWB 09 / 1628) heeft de Rechtbank Arnhem (indirect) aangegeven dat bewoning van het pand aan de Utrechtseweg 443a toegestaan is (zie bijlage bij de toelichting). Gelet op de vornoemde uitspraak en op het lange gebruik van de het pand als woning, zoals hiervoor beschreven, is dit gebruik op basis van de overgangsbepalingen (artikel 37 'Overgangsbepalingen voor het gebruik') uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' en later uit het overgangsrecht (artikel 18.2 'Overgangsrecht gebruik') van het vigerende bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' toegestaan. Voor onderhavige situatie geldt dat het gebruik van het pand als woning is toegestaan.

2.4 *Bestaande situatie*

In de huidige situatie maakt het noordwestelijk deel van plangebied deel uit van een groter bosgebied. Achter het bosperceel is de weg Kabeljauw met daarachter de Wolfhezerbeek gelegen. Aan de zuidwest- en noordoostzijde grens het plangebied aan twee woonpercelen (Utrechtseweg nummers 443 en 441). Het perceel wordt via een grindpad op de Utrechtseweg ontsloten. Het woonhuis heeft twee bouwlagen met zadeldak en is bedekt met rode dakpannen. Achter de woning is een garage met plat dak (golfplaten) aanwezig.

In de huidige situatie is de bestaande woning gelegen in een hoek, tegen de perceelsgrens van het woonperceel Utrechtseweg 443. De woning is daarmee gelegen in de directe invloedssfeer van deze naastgelegen woning. Gelet op de korte afstand is de woning niet ideaal gesitueerd. Op navolgende

afbeeldingen is een impressie weergegeven van de huidige situatie.



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting noorden, ingezoomd (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting noorden, uitgezoomd (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting oosten (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting oosten (bron: GeoOblic, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting zuiden (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: luchtfoto 2020 plangebied, richting westen (bron: GeoOblik, Slagboom en Peeters)



Afbeelding: Huidige situatie woning (mei 2020)



Afbeelding: Huidige situatie woning (en locatie van de nieuwe woning (op de voorgrond), gezien richting het zuidwesten (mei 2020)



Afbeelding: Huidige situatie plangebied; oprit. Gezien richting het noorden (mei 2020)



Afbeelding: huidige situatie plangebied, en deel van de locatie van de nieuw te bouwen woning.

Gezien richting het noorden (mei 2020)



Afbeelding: huidige situatie plangebied. Gezien richting het zuidoosten (mei 2020)

2.5 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning, iets ten noordoosten van de huidige woning, terug gebouwd. Door een meer logische positie midden op het perceel wordt de afstand tot het naastgelegen perceel Utrechtseweg 443 vergroot. Door het creëren van afstand wordt de wederzijdse privacy meer gerespecteerd.

De gronden gelegen tussen het toekomstige bouwvlak en de Utrechtseweg zal een tuin bestemming krijgen wat in overeenstemming is met de overige nabij gelegen woonpercelen. Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen significante wijzigingen plaats in de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie ter plaatste of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of de fysieke veiligheid.

2.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op het perceel wordt maximaal 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De positie van de woning is meer gericht op de achterliggende bosrand. De woning wordt in bouwvorm en massa ondergeschikt aan de omliggende woonhuizen. Voor wat betreft architectuur zal dan ook niet worden ingespeeld op de overige bebouwing aan de Utrechtseweg maar wordt er meer aangesloten op de bosrand, in de vorm van een woning met een landelijke uitstraling. Hiervoor is een andere beeldstaat en massa nodig dan nu het geval is. De toekomstige woning zal daarom bestaan uit twee bouwlagen waarvan één in de kap. De maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning bedragen 3 en 8 meter, wat bijdraagt aan de privacy van de omliggende percelen. De massa zit daarmee voornamelijk op de begane grond, en niet in de hoogte. Met het plan ontstaat een toekomstbestendige situatie die minder in de invloedssfeer van de naastgelegen woning is gelegen. Op navolgende afbeeldingen zijn enkele sfeerbeelden opgenomen van woningen met een landelijke uitstraling, waarbij het eerste plaatje een te hoge bouwhoogte heeft..



Afbeelding: sfeerimpressies

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*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Met het initiatief zijn geen nationale belangen gemoeid.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Toelichting

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

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

Planspecifiek

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel. In voorliggend plan wordt één woning gerealiseerd. Dit plan wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Toetsing

Met de sloop van de bestaande woning met garage en de nieuwbouw van een woning wordt direct voorzien in de vraag naar een woning met meer courante afmetingen en een aanzicht dat beter aansluit bij het bebouwingsbeeld aan de Utrechtseweg. Door de woning meer richting de noordoostzijde te projecteren wordt verder een grotere afstand gecreëerd tot het naastgelegen perceel Utrechtseweg 443a. Hiermee wordt beter aangesloten op de onderlinge afstand tussen de overige percelen aan deze weg. Het initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening (de laatste versie is in werking getreden in februari 2022) richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van 'Wonen' en 'Natuur en landschap' van belang.

Wonen

Bij voorliggend plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2. een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties (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 Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Natuur en landschap

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wordt bereikt door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7.300 ha voor 5.300 ha nieuwe natuur. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige

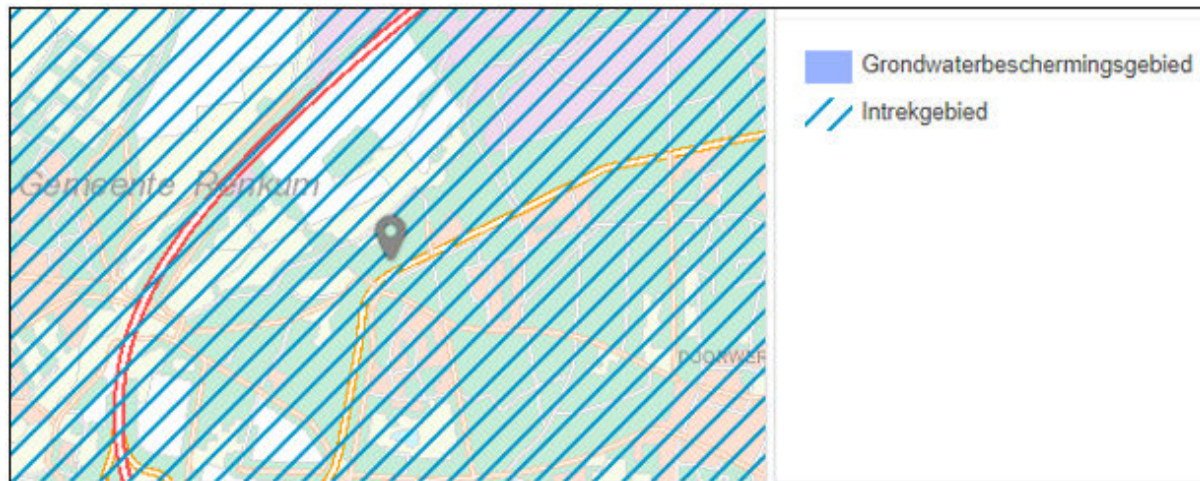
natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS.

Bestemmingswijzigingen in bestaande natuur zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn buiten het GNN. Deze formulering is zo gekozen omdat een nieuwvestiging altijd gepaard gaat met oppervlakteverlies, hetgeen altijd een significant negatief effect op de kernkwaliteiten met zich brengt. Daarom wordt alleen een uitzondering gemaakt voor ingrepen die van groot openbaar belang zijn. Is dat het geval dan kan een ingreep slechts doorgaan indien schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende nadelige effecten volledig worden gecompenseerd. Bij deze categorie ingrepen mag de compensatie ook op afstand van de ingreep plaatsvinden. Indien is aangetoond dat geen reële alternatieven bestaan voor een ontwikkeling binnen het GNN, dient vervolgens te worden onderzocht of deze significante gevolgen kunnen worden voorkomen (gemitigeerd). Hierbij kan onder andere worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Indien mitigatie niet of onvoldoende mogelijk is, wordt toegekomen aan compensatie. Hierbij gaat het om de realisatie van een nieuw areaal natuur. Compensatie dient te worden gerealiseerd in of nabij de GO en vindt bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaats, mits zodoende een duurzame situatie ontstaat. Hiertoe dient een compensatieplan te worden opgesteld.

De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Binnen de GO liggen mogelijkheden voor projecten die bijdragen aan een substantiële versterking van de kernkwaliteiten. Grootschalige nieuwvestiging die naar aard en schaal het karakter van het betreffende gebied wezenlijk aantast, past hier niet. Dit ligt anders wanneer een groot openbaar belang in het geding is en reële alternatieven ontbreken. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe infrastructuur of woningbouwlocatie. Zowel bij nieuwvestiging als bij een grootschalige uitbreiding dient, naast een goede landschappelijk inpassing, sprake te zijn van een per saldo substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO. Bij de keuze voor de te ontwikkelen natuur verwacht de provincie dat - in geval van een ontwikkeling binnen een verbindingzone - wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van de GO in het algemeen en het betreffende gebied in het bijzonder. In het geval van een ontwikkeling buiten een verbindingzone, verwacht de provincie dat wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het aangrenzende GNN in hetzelfde deelgebied.

Water

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (paragraaf 2.5 en paragraaf 3.2) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Vaarwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde / relevant. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.38 van de verordening is opgenomen dat in een 'intrekgebied' geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie te winnen. Dergelijke activiteiten vinden hier niet plaats en gaan hier niet plaatsvinden. Navolgend is een uitsnede van de kaart Omgevingsverordening met daarop de relevante lagen ten aanzien van Water en milieu weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied, grijze marker = globaal plangebied)

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Het aantal woningen in het plangebied neemt daarmee niet toe en betreft daarom geen nieuwe woonlocatie. Daarnaast past de nieuwbouw binnen de regionale woonagenda. Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de provinciale verordening.

Aanvullend hierop is een quickscan flora en fauna en Voortoets Natura 2000 uitgevoerd. Nader onderzoek voor vleermuizen wordt op dit moment (in juni-juli en september uitgevoerd) uitgevoerd.

De resultaten hiervan zullen bij de vaststelling worden verwerkt.

3.4 Regionaal beleid

'Wonen in Gelderland 2014, Stadsregio Arnhem Nijmegen' en later in de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027'

Voor Renkum is het KWP3 uitgewerkt in 'Wonen in Gelderland 2014, Stadsregio Arnhem Nijmegen' en later in de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027'. De focus bij de woonagenda uit 2014 was vooral gericht op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Inmiddels is de Stadsregio opgeheven, is een woningmarktanalyse uitgevoerd en is ook de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Daarom is in samenwerking met provincie en de subregionale gemeenten een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De uitgangspunten van de woonagenda 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

Toetsing

De sloop van een verouderde woning en de bouw van een toekomstbestendige, duurzame woning op een locatie die reeds deels bebouwd is met een woning past binnen de uitgangspunten van de woonagenda.

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 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.

Toetsing

Met de sloop van een oude niet duurzame woning die niet meer aan de huidige eisen voldoet en de bouw van een duurzame toekomstbestendige woning, die ruimtelijk beter op het perceel is gepositioneerd, is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de nieuwbouw van de nieuwe woning en de sloop van de bestaande woning wordt voorzien in een aardgasloze ontwikkeling (want oude gebruikt gas en de nieuwe niet), waarmee op kleine schaal wordt bijgedragen aan de grote klimaatopgave.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de 'Nota Wonen 2019'.

3.5.2 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 29 september 2021 is de ontwerp-'Omgevingsvisie Renkum 2040' ter inzage gelegd. Op 26 januari 2022 is de omgevingsvisie vastgesteld.

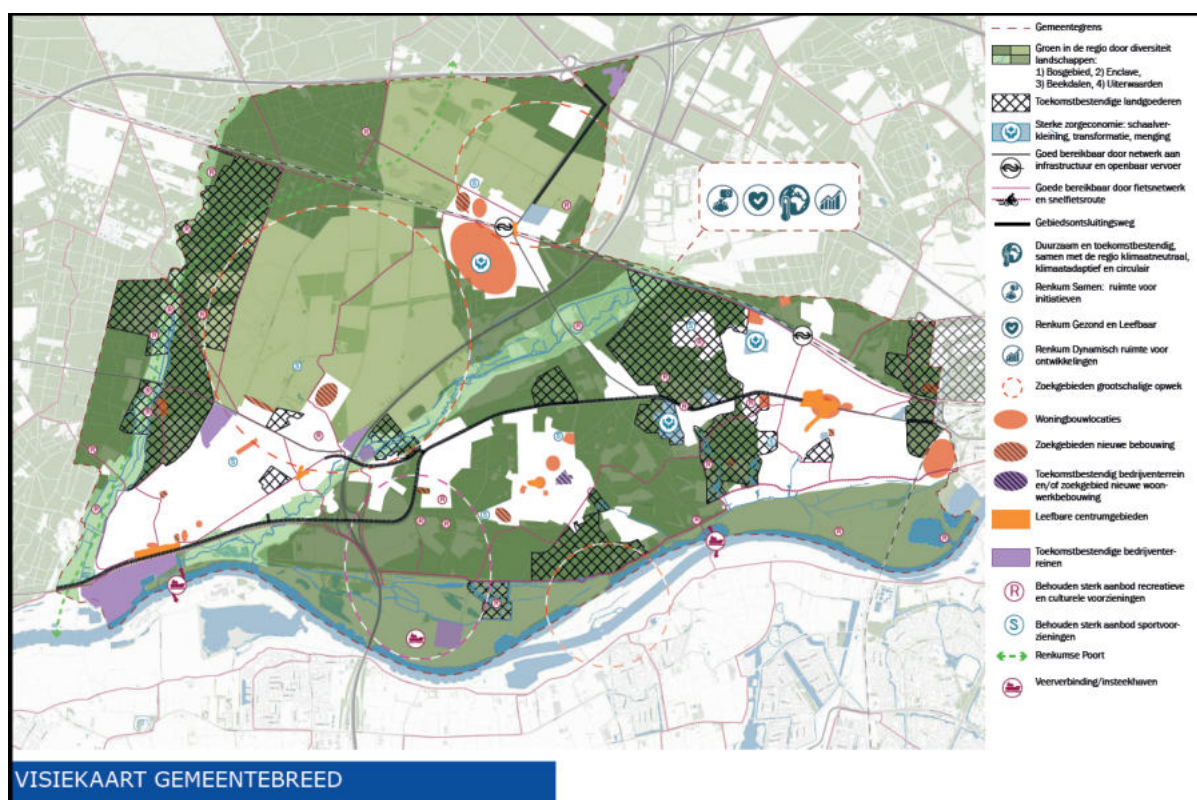
De omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Renkum, dus op alle zes de dorpen en het buitengebied.

De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Het biedt een stip aan

de horizon voor de ambities en doelstellingen met als doelstelling te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen gaat om ruimtelijke 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. We verstaan hieronder het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en verkeer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving en de toekomst. Bijna alle aspecten in de gemeente Renkum zijn immers met elkaar verbonden.

Met het opstellen van de omgevingsvisie geeft de gemeente richting en worden de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties geïnspireerd en gemotiveerd om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de visie. Met elkaar bereidt de gemeente zich voor op de toekomst van onze gemeente. De omgevingsvisie wordt een dynamisch document die periodiek aangepast wordt om de relevantie ervan ook op lange termijn te behouden. Ontwikkelingen gaan zo snel dat er over sommige onderwerpen nu niet voldoende kennis is of sommige ontwikkelingen nu nog niet (volledig) te voorzien zijn.



Afbeelding: visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Toetsing

In de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' is in Hoofdstuk 4.5 in algemeenheid het volgende aangegeven over woningbouw:

'Nieuw woningen - waar te bouwen?'

Om een dynamische gemeente te blijven willen we ruimte bieden aan nieuwe woningen. Dit is

hoognodig om onze inwoners goede huisvestings- mogelijkheden te kunnen blijven bieden. Daarbij laten we zoals gezegd wel ons groene en ruime karakter leidend zijn. Daarbij hoort ook een kwalitatief goede, gezonde en groene leefomgeving in de dorpen zelf. Woningbouwlocaties binnen de dorpen vinden we het meest kansrijk om aan deze urgente opgave gehoor te geven, maar wij onderkennen dat deze mogelijk in grootte niet omvang- rijk genoeg zijn. Ook onderkennen wij dat de locaties binnen de dorpen niet allen en/of volledig en mogelijksterwijs ook niet op tijd beschikbaar zijn.

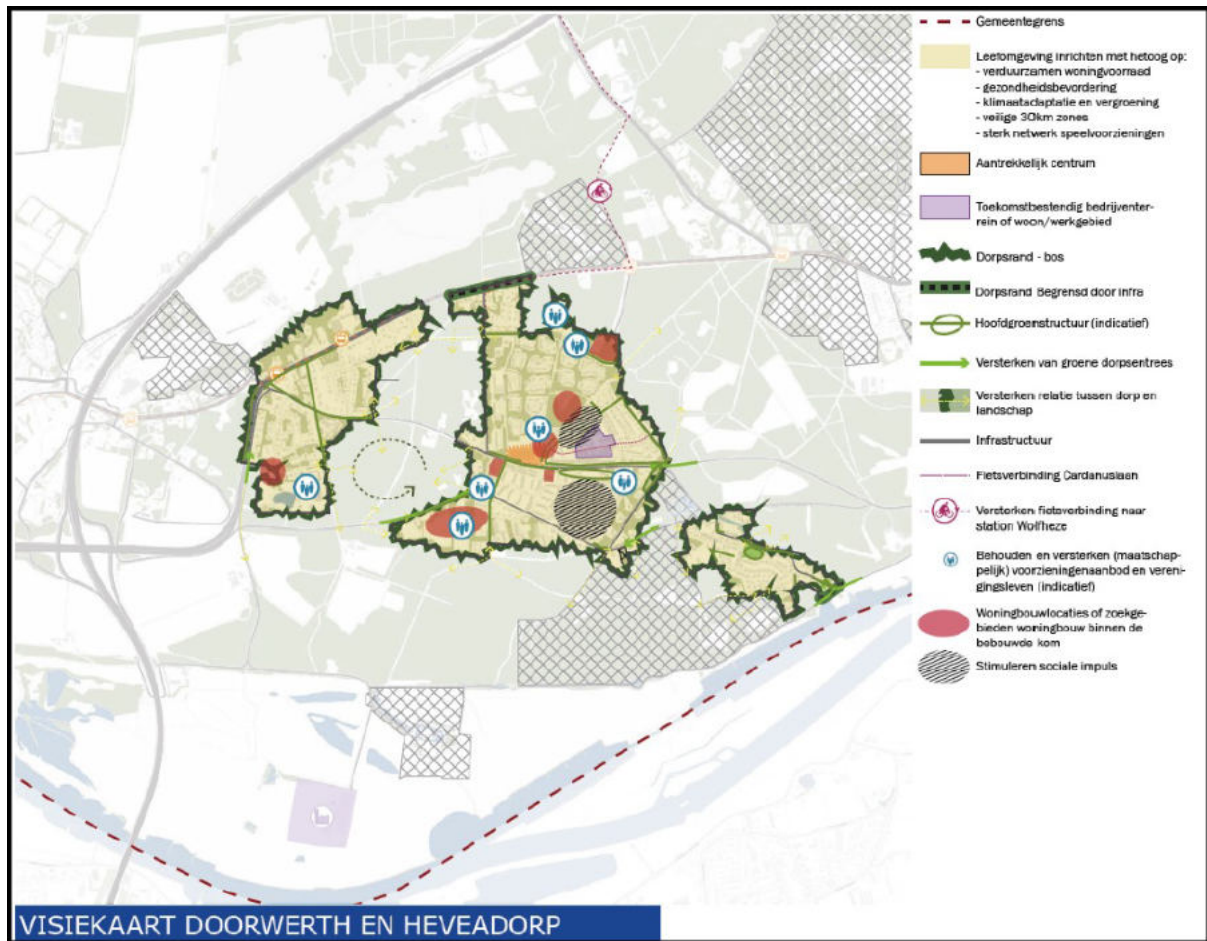
Voor de woningbouwopgaven in onze gemeente tot 2030. We stemmen deze locaties af op het plaatselijke groene en dorpse karakter, het behouden van de hoofdgroenstructuur en een goede bereikbaarheid. Het splitsen van woningen en/of kavels, het transformeren en creatief hergebruiken van kantoren, vrijkomende winkels of andere functies of gebieden en het verdichten op reeds bebouwde of gebruikte locaties zien we daarbij als oplossingen om goed om te gaan met het spanningsveld tussen nieuwe bebouwing enerzijds en vergroenen binnen de dorpen anderzijds. Naast de locaties die we in deze visie op hebben genomen blijven we actief op zoek naar geschikte locaties binnen onze dorpen en in de nabijgelegen groene ontwikkelzones of terreinen zonder verdere bescherming om zo goed mogelijk aan onze afspraken met de regio en de woningbouwbehoefte voor onze eigen inwoners te voldoen. Ook is het mogelijk om maatschappelijke functies, die wij nu al zien als zoeklocatie voor woningbouw, buiten de komgrenzen te plaatsen en daardoor meer ontwikkelmogelijkheden in de dorpen te realiseren.

Nieuwe woningen - wat te bouwen?

We realiseren in ieder geval het aantal woningen dat we met de regio afspreken.'

In de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' is verder over het dorp Doorwerth (waaronder de wijk Kievitsdel) in het kort wat beschreven in Hoofdstuk 4,7 'Uitgelicht, de dorpen van Renkum'. Voor Kievitsdel zijn daar geen concrete uitspraken over gedaan.

De locatie Utrechtseweg 443a ligt binnen de bebouwde kom / het dorp zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040'. Woningbouw is daarbinnen mogelijk en wenselijk.



Afbeelding: visiekaart Doorwerth uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woning / verplaatsing van de woning sluit aan / past bij de 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

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

4.2 *Bodem*

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem- en het grondwater noodzakelijk. Dit moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in september 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd². Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. Op de locatie zijn een aantal deellocaties onderzocht. De conclusies uit het onderzoek worden per deellocatie en onderzoeksdiscipline hierna kort behandeld.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens het onderzoek zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetoond. Ook zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien het grondwater zich op meer dan 5 m -mv bevindt heeft er geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Verkennend onderzoek asbest in bodem

Op het maaiveld en in het opgegraven materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ook is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is 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 moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project '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 als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging 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

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2018 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2018,

2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Hiermee is sprake van de realisatie van een geurhindergevoelig object. De meest nabij gelegen (vlees)veehouderij is gelegen op circa 250 aan de Kabeljauw 9 in Heelsum. Op basis van het bestemmingsplan 'Kabeljauw 9 e.o., 2015' heeft deze veehouderij geen uitbreidingsruimte meer op deze locatie. Daarnaast zijn er woningen op een kortere afstand tussen het bedrijf en het plangebied gelegen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat aangetoond. Een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting

akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. In

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Er is daarom geen sprake van geluidhinder als gevolg van industrielawaai en/of spoorwegen. Het plangebied is wel gelegen in de onderzoekszones van de Rijksweg A50, de Utrechtseweg (N225), de Utrechtseweg (N782) en de Van der Molenallee. Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is in juli van 2019 derhalve door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

Rijksweg A50

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de A50 bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 2 dB. Bij de nieuwe woning wordt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden maar wordt er wel voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB uit de Wgh.

Utrechtseweg (N225)

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Utrechtseweg (N225) bedraagt 57 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woning wordt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden maar wordt er wel voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB uit de Wgh.

Overige wegen

Voor wat betreft de hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Utrechtseweg (N782) en de Van der Molenallee wordt er (inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Gevelgeluidwering

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woning. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 60 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(60-33=)$ 27 dB worden bereikt. Bij de bouw van de woning wordt vanwege de minimale eisen aan geluidswering uit het Bouwbesluit 2012 al een gevelwering van 20 dB gehaald. De overige geluidwering kan met aanvullende maatregelen worden behaald.

Verlening van hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt voor twee wegen een hogere waarde moet worden aangevraagd. Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de A50 en de N225, het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (sloop en nieuwbouw van een woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen

te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Zoals gezegd ligt in de Wgh ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Renkum een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 51 respectievelijk 57 dB afkomstig van de A50 en N225. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.6 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan 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 afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. In navolgende tabel zijn de betreffende richtafstanden per milieu-categorie weergegeven.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van een 'rustig gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Met het initiatief worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige functie. In de directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich restaurant de Kievitsdel wat een milieuhinderveroorzakende functie betreft. Het restaurant valt onder 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI-2008: 561) en heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Daadwerkelijke afstand
restaurant de Kivietsdel	10	0	10	10	10	90

Er wordt voldaan aan de aanbevolen afstanden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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 mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

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.

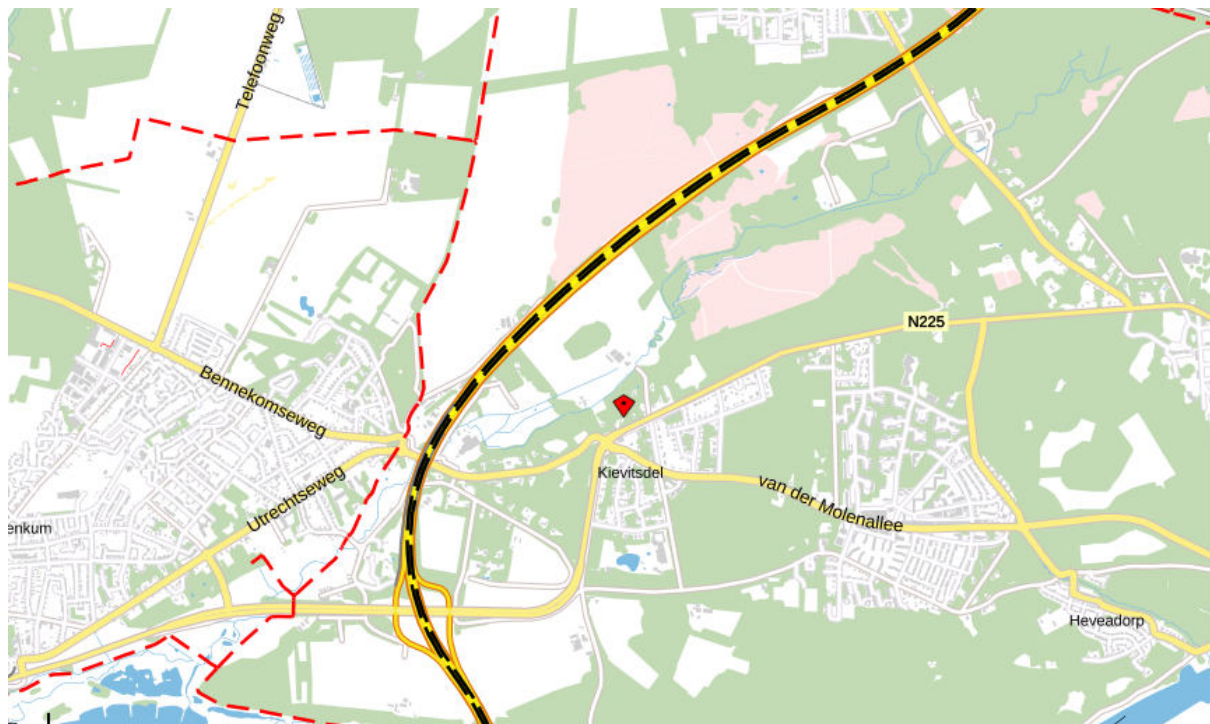
Groepsrisico

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 van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op de locatie is reeds een kwetsbaar object aanwezig in de vorm van een woning. Door de sloop van de woning en de realisatie van een nieuwe woning neemt het aantal personen in de dag- en nachtperiode in het plangebied, ten opzichte van de huidige situatie, niet significant toe. Er is daarmee geen sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Ter indicatie is navolgend een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied ter plaatse van rode marker)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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 - Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is intussen meerdere malen geactualiseerd waarbij de laatste geconsolideerde versie van december 2018 is (Gaaf Gelderland). De omgevingsvisie vervangt de omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting

zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Zoals in paragraaf 3.3 reeds is besproken is het plangebied en zijn omgeving aangewezen als 'intrekgebied (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning) en dat het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden die hieruit voortvloeien.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016-2021

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. Dit is het waterplein.

Beleid gemeente Renkum

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water en riolering is vastgelegd in het water- en rioleringsplan 'Water stroomt'.

Renkum heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen boven ondergrondse oplossingen voor het omgaan met regenwater. De gekozen oplossing biedt een meerwaarde voor de openbare ruimte of het landschap. De gemeente Renkum hanteert de trits hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren.

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

Zichtbaar verwerken van regenwater levert een positieve bijdrage aan de belevingswaarde en biedt een meerwaarde in de openbare ruimte en/of het landschap. Er wordt nauw aangesloten bij het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het Groenstructuurplan. Het aan de oppervlakte verwerken van regenwater kan bijdragen aan het verminderen van het zogenoemde 'heat island effect' (het effect dat bebouwde centrumgebieden warmer worden en blijven dan bebouwde gebieden met ruimte voor water en groen of het buitengebied).

Vanwege de positieve aspecten van het zichtbaar houden van te verwerken regenwater, probeert de gemeente Renkum de trits (her)gebruik-infiltratie-berging-afvoer nog beter toe te passen. Dit kan op sommige locaties betekenen dat er niet geïnfilteerd wordt. Na infiltratie is het water 'weg' en niet meer zichtbaar. In deze situaties wordt dan ingezet op (her)gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld vochtminnende flora en fauna en als buffer voor droge periodes. Ook kan dat betekenen dat afgekoppeld water bijvoorbeeld ten goede komt aan een droogvallende beek om de afvoer te verhogen of bijvoorbeeld gebruikt wordt voor speelvoorzieningen (mits dat uit waterkwaliteits oogpunt verantwoord is).

Als 'gebruik' niet aan de orde is, wordt ingezet op infiltratie en berging. Er wordt gezocht naar en mogelijkheid tot infiltratie en waterberging in openbaar groen (wadi's) en naar ruimte voor water om tot stilstand te komen (belangrijk in deze hellende gemeente) en weg te kunnen zakken. Ook wordt er gezocht naar de mogelijkheid van afvoer van water over bijvoorbeeld de weg (maar zonder wateroverlast), en dergelijke. Uiteraard verschillen maatregelen per locatie: er wordt steeds naar maatwerk gezocht. Hierbij staat voorop dat de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot.

Om te kunnen beoordelen of de ondergrond geschikt is voor infiltratie kan de doorlatendheid van de grond worden gemeten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verticale en horizontale doorlatendheid in de verzadigde of onverzadigde zone. Door de grote verscheidenheid aan doorlatendheid van de bodem in de gemeente Renkum vraagt de gemeente van bouwers of projectontwikkelaars een doorlatendheidsmeting van de bodem op de exacte locatie.

Om de infiltratie van afstromend regenwater te vergemakkelijken, helpt het om het aandeel verhard terrein te verkleinen.

Toetsing

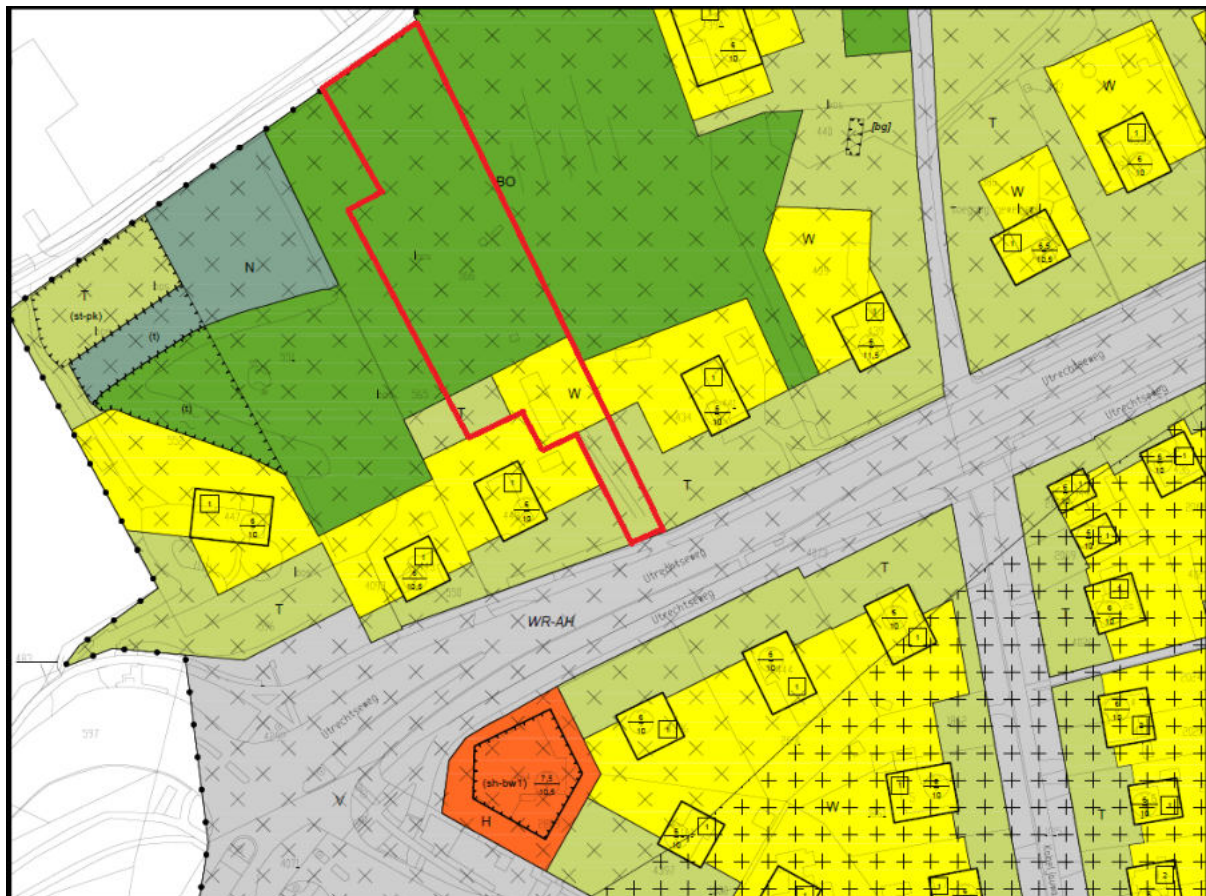
Kenmerken huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een woonhuis met uitbouw (garage) met een gezamenlijk oppervlak van circa 130 m². Het maaiveld bevindt zich globaal op een hoogte van circa

27,5 m +NAP. Volgens de Bodemkaart van Nederland betreft de bodem een hoge zwarte enkeerdgrond, die is opgebouwd uit grof zand. Omdat het plangebied zich op een stuwwal bevindt, kan de bodem lokaal matig tot slecht doorlatend zijn als gevolg van aanwezige leemlagen. Dit kan leiden schijngrondwaterstanden. Daar is ter plaatse van het plangebied echter geen sprake van. Het grondwater bevindt zich naar verwachting op circa 12 m +NAP. De verwachte grondwaterstand bevindt zich volgens Atlas Gelderland op circa 15,5 m-mv en stroomt globaal in zuidelijke richting.

Kenmerken toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van een toename in het verhard dakoppervlak. In de huidige situatie is de locatie deels verhard met grind. In de toekomstige situatie zal dit tevens het geval zijn. Met het initiatief wordt het oppervlak met de bestemming 'Wonen' aan de zuidoost zijde verkleind waardoor de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen wordt beperkt. Verder wordt een deel van de bestemming 'Tuin' aan de west zijde verkleind waardoor daar geen gebouwen meer zijn toegestaan. Het verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie per saldo ten hoogste marginaal toenemen.



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' (rood = plangebied)



Afbeelding: Nieuwe planologische situatie (bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022')

Uitgangspunt is om het hemelwater af te voeren volgens de Renkumse voorkeurstriets. Dit betekent een voorkeur voor hergebruik. Mocht hergebruik niet mogelijk zijn dan heeft infiltratie binnen het plangebied de voorkeur. De bodem ter plaatse van het plangebied is opgebouwd uit matig fijn zand. Matig fijn zand heeft een goede doorlatendheid. De GHG binnen het plangebied ligt dieper dan 10 m - mv. Vanwege de bodemopbouw, de grondwaterstand en de beschikbare ruimte is de infiltratie van hemelwater binnen het plangebied goed mogelijk.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets maakt het waterschap gebruik van de digitale watertoets. Het waterschap beoordeelt, op basis van de antwoorden die hierbij worden gegeven, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 24 juli 2019 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft hierop via de korte procedure een wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Het waterschap geeft aan dat in het

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Renkum ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan 'Kiveitsdel 2013' ligt het plangebied in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 200 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm-mv. De voorgenomen ingreep overschrijden de vrijstellingsgrens voor onderzoek. Derhalve is in juli 2019 door Hamaland Advies een archeologisch bureau en booronderzoek uitgevoerd⁵. Het concept onderzoek is opgenomen als Bijlage 4.

Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit alle perioden met uitzondering van de Tweede Wereldoorlog. Hiervoor geldt een lage trefkans.

Booronderzoek

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem in het gehele plangebied tot minimaal 0,4 m -mv en maximaal 0,80 m -mv verstoord is.

Selectieadvies

De resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek laten zien dat in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is vanwege de grootschalige bodemverstoringen. Daarom is geadviseerd om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven. Dit advies is door de gemeente in een selectiebesluit overgenomen.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het

gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels is een, bij de verwachtingswaarden passende, dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

Cultuurhistorie

Volens de kaart 'historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' herbergt het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of lijnelementen (waterlopen, dijken en kaden, wegen en spoorwegen en zichtassen).

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Natuurwaarden

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het plangebied. 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

Door Forest Groen Consult is in juli 2019 een quick scan flora en fauna en Voortoets Natura 2000 uitgevoerd⁶. Het onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. De belangrijkste resultaten zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming het Gelders Natuurnetwerk (GNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze gebieden. Het plangebied grenst tegen het GNN aan. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn daarom niet van toepassing. Het plangebied ligt voor een deel in het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Dat gebied is niet aangewezen als prioritair habitatype. De werkzaamheden hebben mogelijk wel invloed op de hier aanwezige soorten en/of habitatypen. Behalve op Natura 2000 gebied 'Veluwe' ligt ook Natura 2000 gebied 'Rijntakken' in de invloedssfeer. Natura 2000 gebied 'Rijntakken' is ter hoogte van de planlocatie aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Binnen het plangebied zijn geen beschermde habitatypen aanwezig zijn. Ten behoeve van voorgenomen initiatief is vanwege de ligging in Natura 2000 gebied een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd.

In termen van Natura 2000 vallen de voorgenomen activiteiten onder de activiteit 'Woningbouw'. In de voortoets is voor de navolgende verstoringseffecten beoordeeld of de ontwikkeling hierop een effect heeft:

- Oppervlakteverlies.
Het initiatief zorgt niet tot oppervlakteverlies voor de relevante soorten.

- **Versnippering**
Het initiatief leidt niet tot een versnippering van het leefgebied van één van de prioritaire soorten of habitattypen.
- **Verontreiniging.**
Het aantal verkeersbewegingen zal, in verband met vervangende nieuwbouw, in de toekomstige situatie niet toenemen. Voor de realisatie- en de gebruiksfase is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd⁷. Dit onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in de realisatiefase een stikstofdepositie plaatsvindt van 0,16 mol/ha/jr en in de gebruiksfase 0,01 mol/ha/jr. De tijdelijke emissie in de realisatiefase is vanaf 1 juli 2021 vrijgesteld volgens de Wijzigingswet Wet natuurbescherming en Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) en kan daardoor vanaf 1 juli 2021 zonder vergunning plaatsvinden (Rijksoverheid, 2021). De vrijstelling heeft echter geen betrekking op de gebruiksfase. Uit de op 22 september 2020 (zaak 2020-004232) door de provincie Gelderland verleende (stikstof)vergunning, in het kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) voor dit initiatief, blijkt dat er voldoende ruimte in het stikstofregistratiesysteem beschikbaar is voor onderhavig initiatief. Uit de vergunning (voor deze waarden) blijkt dat het project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Het initiatief past binnen de beleidsregels intern en extern salderen. De aan de orde zijnde negatieve effecten als gevolg van het initiatief zijn niet van dien aard dat deze op grond van artikel 2.4 Wet natuurbescherming nader moeten worden gereguleerd. De nieuwe woning zal niet aangesloten worden op het aardgasnetwerk (dus niet meer gasgestookt worden). In de verleende Wnb-vergunning van 22 september 2020 is dit ook nog als voorwaarde opgenomen. Overigens wordt in de gemeente Renkum al enige tijd geen enkele woning meer aangesloten op het gasnetwerk. De gemeente wil geen nieuwe woningen meer aansluiten op het aardgasnetwerk. Per 1 juli 2018 is namelijk bij wet de plicht vervallen voor netbeheerders om nieuwbouwwoningen (kleine gasafnemers) aan te sluiten op het aardgasnet. De netbeheerders mogen alleen wettelijke taken uitvoeren, daarom mogen zij ook niet meer op verzoek aansluiten. Het schrappen van de aansluitplicht functioneert hierdoor sinds 1 juli 2018 als een verbod op nieuwe gebouwen/huizen met aardgasaansluiting (aansluitverbod) (Gaswet). Onder 'nieuwbouw' valt elk nieuw gebouw dat moet voldoen aan de voorwaarden voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Overigens kan worden opgemerkt dat er reeds sprake is van een bestaande (en onder het overgangsrecht toegestane) woning op de locatie die gesloopt wordt en die nu reeds gasverbruik heeft. Het betreft in feite een vervanging van een bestaande woning met gasverbruik voor een nieuwe woning zonder gasverbruik. Desondanks is in de stikstofberekening uitgegaan van de worst-case scenario met een nieuwe woning.
- **Verdroging.**
Het initiatief heeft geen verdrogend effect op de aangewezen prioritaire soorten en habitattypen.
- **Verstoring door geluid.**
Indien de sloop en de bouw na het broedseizoen wordt opgestart zullen er geen nadelige gevolgen ontstaan als gevolg van de tijdelijke toename van geluid. Is dit niet mogelijk dan zal eerst moeten worden vastgesteld of in een zone van circa 50 meter rondom de planlocatie broedgevallen van de boomleeuwerik, nachtzwaluw en wespandief zijn te verwachten. Voor de zwarte specht geldt een afstand van 180 meter rondom de planlocatie.
- **Verstoring door licht.**
De lichtbelasting mag niet groter worden dan nu het geval is en er zal overdag gewerkt moeten worden in de bouwfase. Is dit niet het geval dan zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar voor lichtbelasting gevoelige soorten.
- **Verstoring door trilling.**
Het initiatief heeft geen negatieve effecten ten aanzien van verstoring door trilling op de

prioritaire soorten.

- Optische verstoring.
Van een optische verstoring als gevolg van onderhavig initiatief is geen sprake.
- Verstoring door mechanische effecten.
Het initiatief heeft geen negatieve effecten ten aanzien van verstoring door mechanische effecten op de prioritaire soorten.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren.

Flora

Op het perceel zijn vrij weinig soorten planten aangetroffen. Beschermde soorten zijn niet aangetroffen. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep flora niet overtreden.

Zoogdieren

Bij de veldinspectie zijn sporen van de veldmuis aangetroffen. Voor deze soort geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. De verspreidingsgegevens laten een groot aantal soorten zoogdieren zien. Voor veel van deze soorten is in het plangebied geen voedsel aanwezig en/of zijn er geen sporen van gevonden. Echter de Wet natuurbescherming wordt voor een aantal zoogdieren mogelijk overtreden. Nader onderzoek naar wezel en bunzing is noodzakelijk.

Amfibieën

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep amfibieën mogelijk overtreden. Nader onderzoek naar de alpenwatersalamander is noodzakelijk.

Reptielen

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep reptielen mogelijk overtreden. Nader onderzoek naar gladde slang, adder, hazelworm en levendbarende hagedis is noodzakelijk.

Ongewervelden, broedvogels en vissen

De Wet natuurbescherming wordt voor deze soortgroepen vlinders, libellen, overige ongewervelden, broedvogels en vissen niet overtreden.

Vleermuizen

Het bestaande (woon)gebouw is een vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Op de vensterbank aan de westzijde liggen uitwerpselen van waarschijnlijk de gewone dwergvleermuis. De Wet natuurbescherming wordt voor wat betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen overtreden. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Omdat in het (woon)gebouw een verblijfplaats aanwezig is kan het plangebied een essentieel

onderdeel vormen voor het foerageergebied. Als de aangetroffen soort de gewone dwergvleermuis is zal dit niet het geval zijn. Zijn dit echter grootoorvleermuizen dan kan dit zeker tot de mogelijkheden behoren. De Wet natuurbescherming wordt voor wat betreft de foerageergebieden van vleermuizen mogelijk overtreden. Nader onderzoek is noodzakelijk.

In het (woon)gebouw zijn vleermuizen aanwezig. Deze dieren zullen op de een of andere wijze naar de foerageergebieden vliegen. Onderzocht moet worden welke delen van het terrein hiervoor van belang zijn. De Wet natuurbescherming wordt voor wat betreft vliegroutes van vleermuizen mogelijk overtreden. Nader onderzoek is noodzakelijk (bleek uit de aanvullende notitie soortenbescherming van november 2019 (zie Bijlage 6) en is inmiddels uitgevoerd en gereed. Het nader vleermuisonderzoek van oktober 2020 is als Bijlage 7 bijgevoegd. Zoals bekend blijkt uit het uitgevoerde nader onderzoek dat op de locatie vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Bij de sloop van de gebouwen gaan deze verblijfplaatsen verloren. Om een ontheffing van de Wet natuurbescherming hiervoor te krijgen dient een mitigatieplan en werkprotocol te worden opgesteld en dient een ontheffing te worden aangevraagd. Deze zaken zullen tijdig worden uitgevoerd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw moeten deze zaken worden aangeleverd. Er kan niet eerder worden gebouwd voordat dit compleet is en de ontheffing is verleend.

Aanvullende notitie soortenbescherming

Tijdens het opstellen van de quickscan flora en fauna was nog onduidelijkheid over of de woning en het bouwvlak ter plaatse van, of voorbij de grind verharding (noordzijde plangebied) zou worden geprojecteerd. Aangezien dit relevant is voor de resultaten van de quickscan is, nadat duidelijkheid is verschaft over de positionering, in november 2019 door Foreest Groen Consult⁸ een aanvullende notitie soortenbescherming opgesteld. Het onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd. De conclusies die zijn aangescherpt in de notitie zijn in de navolgende alinea's samengevat. Opgemerkt wordt dat de conclusies ten aanzien van de habitattypen en habitatsoorten uit de voortoets niet zijn gewijzigd.

Zoogdieren

De grind verharding is van geen belang voor de bunzing en de wezel. Beide soorten vinden hier geen verblijfplaatsen en of voedsel. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep Zoogdieren niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Amfibieën

Het bouwvlak wordt niet verschoven tot voorbij de grind verharding. De grindverharding is van geen belang voor de alpenwatersalamander. Het dier kan hier geen verblijfplaats of voedsel vinden in het fijne grind. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van amfibieën in de omgeving. De alpenwatersalamander kan wel de aanvoerroute oversteken of langs de randen van het gebied passeren. Een ecologisch werkprotocol moet onbedoelde schade voorkomen. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep amfibieën niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen

Het bouwvlak wordt niet verschoven tot voorbij de grind verharding. Op de grind verharding hebben reptielen geen schuilmogelijkheid en vinden reptielen ook geen voedsel. De grind verharding is van

geen belang voor reptielen. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de reptielen in de omgeving. De reptielen kunnen wel de aanvoerroute oversteken of langs de randen van het gebied passeren. Een ecologisch werkprotocol moet onbedoelde schade voorkomen. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep reptielen niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Nader onderzoek voor flora, zoogdieren, ongewervelden, amfibieën en reptielen is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen gevolgen voor deze soorten. Nader onderzoek voor vleermuizen is uitgevoerd en als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Nader onderzoek naar vleermuizen heeft aangetoond dat een ontheffing nodig is. Hiervoor dient een werkprotocol en mitigatieplan te worden opgesteld. Er kan niet eerder gebouwd worden dan dat dit is opgesteld. Een ontheffing moet verleend zijn voordat er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden verleend.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Deze functie heeft een verkeersaantrekkende beweging. Echter, ten opzichte van de huidige situatie is er geen toename in het aantal verkeersbewegingen. Ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden, via de bestaande toegangsweg, op de Utrechtseweg.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en bouw van een woning op een locatie waar reeds een woning aanwezig is. Ten opzichte van de voormalige situatie is er geen (significante) toename in de parkeerbehoefte. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Algemeen

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

Toetsing

Om de risico's op het aantreffen van NGE's binnen het plangebied in kaart te brengen is door Explosive Clearance Group een vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven uitgevoerd⁹. Dit onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek

worden hierna kort behandeld.

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal is gesteld dat de omgeving van het onderzoeksgebied betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. Echter, binnen het onderzoeksgebied zijn geen sporen van militaire stellingen, inslagkraters, schades aan gebouwen of bomen en dergelijke waargenomen. Ook zijn er geen meldingen van explosieven bekend. Van een feitelijk aantoonbaar verdacht gebied is derhalve geen sprake. Het plangebied wordt daarmee als onverdacht aangemerkt voor NGE's, waardoor hieraan tijdens de uitvoering geen expliciet aandacht hoeft te worden besteed.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.13 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Om de overige kabels en leidingen in het plangebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC-melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

Conclusie

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

leder 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: 'Bos', 'Tuin' en 'Wonen'.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.

5.2.2 Bestemmingen

Bos

Het bestaande bos in het noorden van het plangebied heeft wederom een passende, beschermende regeling gekregen binnen de bestemming 'Bos'. De gronden in deze bestemming zijn grotendeels gelegen in het Gelders NatuurNetwerk en in het Natura 2000-gebied de Veluwe. Deze gronden zijn bestemd voor bos, het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en morfologie, en de instandhouding herstel en/of ontwikkeling van de daar voorkomende waterlopen, watergangen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken. Met deze bestemming worden de genoemde waarden optimaal beschermd evenals de aanwezige dan wel benodigde watervoorzieningen. Binnen de bestemming Bos zijn in de huidige situatie twee (kleine) gebouwen en grindverharding aanwezig. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen waarin is opgenomen dat dit wordt verwijderd.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is ter plaatse opgenomen op de locatie van de voortuin van de woning. Op gronden met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Ter plaatse van het bestaande gebouw aan de Utrechtseweg 443a is met een aanduiding een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van het daar gelegen gebouw uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden. Wanneer het noodzakelijk is voor het verplaatsen van de vleermuizen (gebaseerd op de daarvoor benodigde ontheffing) dan kan de gewenningsperiode voor de vleermuizen worden afgewacht voordat gesloopt wordt.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woning in het plangebied. Op de verbeelding is aangegeven dat maximaal 1 woning is toegestaan.

Het hoofdgebouw (de woning) is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ter plaatse van het bestaande gebouw aan de Utrechtseweg 443a is met een aanduiding een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van het daar gelegen gebouw uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden. Wanneer het noodzakelijk is voor het verplaatsen van de vleermuizen (gebaseerd op de daarvoor benodigde ontheffing) dan kan de gewenningsperiode voor de vleermuizen worden afgewacht voordat gesloopt wordt.

In het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning is een aanduiding voor peilmeetvlak opgenomen. Hier is een hoogte in meters boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.) opgenomen van waarvandaan de ter plaatse toegestane maximale goot- en bouwhoogte van de woning wordt gemeten. Hiermee wordt voorkomen dat het terrein veel wordt opgehoogd voordat gebouwd wordt. De gekozen hoogte is gebaseerd op hoogtemeting van het terrein ter plaatse en sluit daarbij aan.

In deze bestemming zijn onder bepaalde voorwaarden, conform het gemeentelijke beleid, aan-huis-verbonden beroepen (alleen door de bewoners van de woning) toegestaan.

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

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van meer wooneenheden dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven (conform de bestemmingsplanvoorschriften van de voorheen geldende bestemmingsplannen), het toestaan van het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het toestaan van (kleine) overschrijding van bouw- en goothoogten.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

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

Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

Een zelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden ontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. De provincie heeft aangegeven dat plannen waar geen (grote) provinciale belangen aanwezig zijn niet toegezonden hoeven worden. Daarom is dat nu ook niet gedaan. Mochten die er desondanks wel zijn, dan hadden die instanties een zienswijze kunnen indienen. Dat is niet gebeurd.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022' heeft vanaf 19 augustus 2020 gedurende zes weken, dus tot en met 29 september 2020 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van 19 augustus 2020 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 19 augustus 2020 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Renkum en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 1 juli 2020 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Daarin werd aangegeven dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan over circa één maand (dus halverwege augustus 2020) ter inzage zou worden gelegd.

Op 20 augustus 2020 hebben de burens (Utrechtseweg 339a, 441 en 443) die direct met hun percelen grenzen aan Utrechtseweg 443a een brief ontvangen van de gemeente waarin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hierin is ook uitleg gegeven over het plan en de procedure. Voor de zomervakantie heeft de initiatiefnemer zijn plannen ook uitgelegd aan / besproken met de burens van 441 en 443. Op 7 juli 2020 heeft de gemeente in een overleg met de eigenaar van Utrechtseweg 443 het plan en de procedure, waaronder de start van de terinzagelegging, ook uitgelegd / besproken. Mede naar aanleiding daarvan in vervolgens nog een peilhoogte opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Hierna zijn de drie zienswijzen weergegeven.

6.2.2 zienswijze 1

Adres: Utrechtseweg 443, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 22 september 2020
Inboeknummer: 127109

samenvatting zienswijze:

De inhoudelijke zienswijze bevat de volgende onderdelen:

3. Ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 443a, 2020

3. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woning met bijgebouwen aan de Utrechtseweg 443a mogelijk. Reclamanten verzetten zich tegen de komst van deze woning met bijgebouwen. Het perceel van reclamanten ligt aan de Utrechtseweg 443. Dit is kadastraal perceel Doorwerth B 565. Het perceel van reclamanten grenst direct aan het perceel Utrechtseweg 443a. Dit is kadastraal perceel Doorwerth B 566. Het voorziene bouwvlak ligt op nog geen 10 meter van het perceel van reclamanten.

4. Reclamanten zijn bevreesd voor onevenredige aantasting van hun woongenot. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning van 8 meter hoog. Verder voorziet het plan in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een bed & breakfast. Het plan leidt voorts tot aantasting van de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Het perceel van reclamanten ligt deels in Natura-2000-gebied De Veluwe. Ook het perceel waarop het plan betrekking heeft ligt deels in dit Natura-2000-gebied. Het voorziene bouwvlak ligt zelfs grotendeels in dit Natura-2000-gebied en grenst bovendien direct aan het Gelders Natuurnetwerk. Reclamanten vrezen ook voor onevenredige waardevermindering van hun onroerend goed. Zij wijzen in het bijzonder op het volgende.

3.1 Planvoorschrift 3 Bos

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

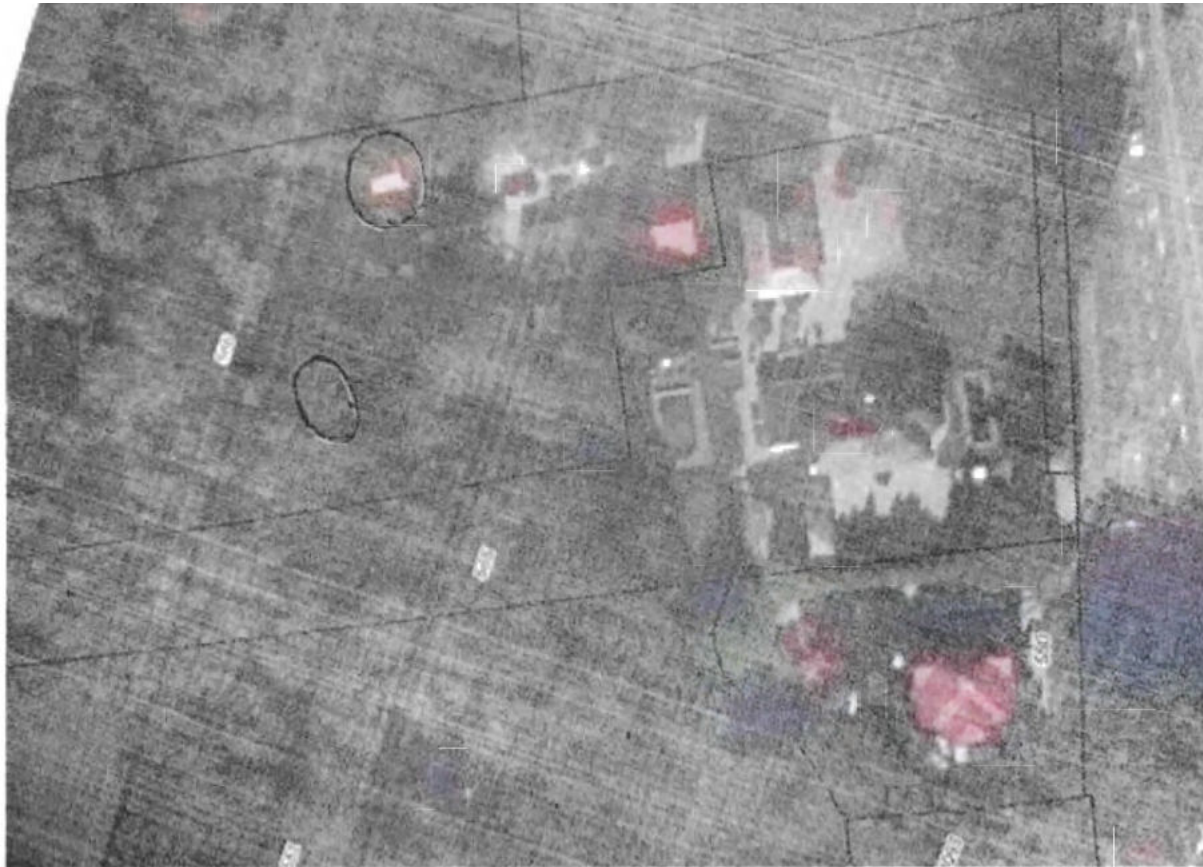
5. Reclamanten verzetten zich tegen de te ruime bestemmingsomschrijving. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn op gronden met de bestemming "Bos" ook gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken toegestaan. Ook is onduidelijk hoe artikel 3.1 onder j van de planregels zich verhoudt tot artikel 3.2.1 van de planregels. Reclamanten zijn van mening dat het toestaan van bebouwing niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.2 Bouwregels

6. Verder maakt de maximale bouwhoogte een onevenredige inbreuk op het woongenot van reclamanten. Blijkens artikel 3.2.2 onder b van de planregels mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van terreinafscheidingen, terreinomheiningen, erfafscheidingen, (tuin)hekken, muren en keermuren), maximaal 4 meter bedragen. Artikel 3.3 onder b van de planregels voorziet in de mogelijkheid om met een binnenplanse afwijkmogelijkheid een uitkijktoren te bouwen met een maximale hoogte van 20 meter en vogel-/dierenobservatiehutten met een maximale hoogte van 10 meter. Dit leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy van reclamanten.

3.1.3 Ontbreken voorwaardelijke verplichting sloop

7. Niet alleen binnen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is thans oude bebouwing aanwezig. Ook op gronden met de bestemming "Bos" zijn twee schuurtjes aanwezig. Het in stand laten van deze schuurtjes getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening als elders op het perceel de oude bebouwing moet worden gesloopt. Reclamanten zijn van mening dat er ook een voorwaardelijke verplichting in de planregels moet worden opgenomen die borgt dat de reeds aanwezige bebouwing op de gronden met de bestemming "Bos" moet worden gesloopt. Deze sloop moet zijn gerealiseerd voordat wordt begonnen met de bouw(werkzaamheden). In de onderstaande afbeelding is de oude bebouwing waarvoor geen sloopverplichting is opgenomen, omcirkeld.



Figuur 1 Aanwezige oude bebouwing.

3.2 Planvoorschrift 4 Tuin

3.2.1 Bestemmingsomschrijving

8. Ook hier verzetten reclamanten zich tegen de te ruime bestemmingsomschrijving. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn op gronden met de bestemming "Tuin" ook aan- en uitbouwen toegestaan. De gronden met de bestemming "Tuin" grenzen direct aan het perceel van reclamanten. Reclamanten zijn van mening dat dit niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.2 Bouwregels

9. Verder maakt de maximale bouwhoogte een onevenredige inbreuk op het woongenot van reclamanten. Blijkens artikel 4.2.2 onder b van de planregels mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 7 meter bedragen. Ingevolge artikel 4.2.2 onder c mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- terreinafscheidingen en keermuren), maximaal 2 meter bedragen.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

10 Blijkens artikel 4.5.2 van de plan regels moet ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - voorwaardelijke verplichting sloop" het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt worden en gesloopt zijn uiterlijk één jaar nadat de nieuwe woning is opgeleverd/gebouwd en/of in gebruik is genomen. Reclamanten achten de formulering "opgeleverd/gebouwd en/of in gebruik is genomen" in strijd met de rechtszekerheid. De opleveringsdatum van de woning hoeft niet overeen te komen met de datum van ingebruikname. Uit de planregels moet duidelijk blijken

wanneer de sloop daadwerkelijk moet zijn gerealiseerd. reclamanten zijn van mening dat in de planregels een datum moet worden opgenomen, althans dat in de planregels moet worden bepaald dat de woning moet zijn gesloopt binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning is verleend.

3.3 Planvoorschrift 5 Wonen

3.3.1 Bestemmingsomschrijving

11. In de eerste plaats verzetten reclamanten zich tegen de situering van het bestemmingsvlak omdat hun woongenot wordt aangetast. Het bestemmingsvlak dient zo ver mogelijk, maar minimaal 10 meter - bij voorkeur nog verder - naar achteren, dus verder van de Utrechtseweg af, te worden geplaatst. Ook dient het bouwvlak te worden gekanteld, dus met de breedste zijde richting de Utrechtseweg, om daarmee nog meer afstand tot het perceel van reclamanten te creëren. Verder dient het westelijke deel van het bestemmingsvlak dat grenst aan het perceel van reclamanten de bestemming "Bos" te krijgen, zodat aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen niet zijn toegestaan waardoor de flora en fauna ter plekke in stand kan blijven. Het gedeelte van het perceel dat de bestemming "Bos" dient te krijgen is in de onderstaande uitsnede van de plankaart rood gemarkeerd.



Figuur 2 Uitsnede plankaart www.ruimtelijkeplannen.nl

12. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de bestemmingsomschrijving. Blijkens artikel 5.1 onder a van de planregels wordt niet alleen wonen mogelijk gemaakt, maar wordt tevens de mogelijkheid geboden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Blijkens artikel 1.5 van de

planregels kan het gaan om 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, kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Reclamanten vrezen voor ernstige aantasting van hun woongenot als aan-huis-verbonden beroepen worden toegestaan. Een huisarts, een tandarts, een kapper, een schoonheidssalon, een hondentrimsalon, een pedicure en een kinderopvang ontvangen voortdurend bezoek. Dit leidt tot een ernstige aantasting van het woongenot van reclamanten en in het bijzonder tot parkeeroverlast. In de plan regels is op geen enkele wijze geborgd dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

13. Verder constateren reclamanten dat in de bestemmingsomschrijving "aan- en uitbouwen, bijgebouwen" zowel wordt genoemd onder artikel 5.1 onder b van de planregels als onder artikel 5.1 onder d van de planregels. Om dubbele bepalingen te voorkomen moet één bepaling vervallen.

3.3.2 Bouwregels

14. Blijkens artikel 5.2.1 onder e van de planregels mag het bouwvlak voor 100% worden gebouwd. Reclamanten zijn van mening dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De bebouwing van het bouwvlak moet worden beperkt tot de omvang van de huidige woning. Dat het voorziene bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd is ruimtelijk niet aanvaardbaar en is enkel vanuit (bedrijfs)economisch oogpunt ingegeven. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte getuigen evenmin van een goede ruimtelijke ordening en leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot. Reclamanten zijn van mening dat in de planregels de huidige goot- en bouwhoogte (circa 6 meter) moeten worden gehandhaafd.

15. Verder achten reclamanten de bijgebouwenregeling in artikel 5.2.2 van de planregels te ruim. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 365 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 135 m². Dit betekent dat er volgens de planregels nog 60 m² aan aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen is toegestaan. Volgens reclamanten getuigt het niet van een goede ruimtelijke ordening als maar liefst 195 m² van het bestemmingsvlak kan worden bebouwd. Reclamanten zijn van mening dat het aantal m² aan aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen moet worden beperkt door óf het bestemmingsvlak aanzienlijk te verkleinen óf door de bijgebouwenregeling in artikel 5.2.2 van de planregels aan te passen in die zin dat het aantal m² aan aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 30 m². Volgens reclamanten staat 60 m² aan aan en uitbouwen alsmede bijgebouwen in geen verhouding tot de omvang van het bouwvlak van circa 135 m².

3.3.3 Gebruiksregels

16. Reclamanten kunnen zich evenmin vinden in artikel 5.6 van de planregels. Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders middels een binnenplanse omgevingsvergunning onder andere kamerbewoning/-verhuur, een zorgwoning, een bed & breakfast of een extra woning/wooneenheid toestaan. Reclamanten wonen in een landelijke omgeving in (de directe nabijheid van) Natura-2000-gebied De Veluwe. Het eventueel toestaan van kamerbewoning/verhuur, een zorgwoning, een bed & breakfast en een extra woning/wooneenheid is niet passend in deze

omgeving en getuigt derhalve niet van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

17. Blijkens artikel 5.5.2 van de planregels moet ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting sloop" het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt worden en gesloopt zijn uiterlijk één jaar nadat de nieuwe woning is opgeleverd/gebouwd en/of in gebruik is genomen. Reclamanten achten de formulering "opgeleverd/gebouwd en/of in gebruik is genomen" in strijd met de rechtszekerheid. De opleveringsdatum van de woning hoeft niet overeen te komen met de datum van ingebruikname. Uit de planregels moet duidelijk blijken wanneer de sloop daadwerkelijk moet zijn gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat in de planregels een datum moet worden opgenomen, althans dat in de planregels moet worden bepaald dat de woning moet zijn gesloopt binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning is verleend.

3.4 Planvoorschrift 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

18. In het Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie van 7 juli 2019 van Hamaland Advies (p. 24/36) wordt onder andere het volgende geconcludeerd: *"De resultaten van het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek laten zien dat in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is vanwege de grootschalige bodemverstoringen. Hamaland Advies adviseert daarom om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren."*

19. Volgens reclamanten is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het plangebied. In het hiervoor genoemde onderzoek is geen rekening gehouden met het feit dat een deel van het plangebied onlangs is geëgaliseerd en voorzien is van een grindlaag (zie ook hierna). Dit gedeelte moet nader worden onderzocht. Het is niet uitgesloten dat in de bodem onder de grindlaag archeologische waarden aanwezig zijn.

3.5 Wet natuurbescherming

3.5.1 Gebiedsbescherming

20. Reclamanten zijn bevreesd voor aantasting van Natura 2000. Hun perceel ligt deels in Natura-2000-gebied De Veluwe en zij hebben belang bij behoud van een goede kwaliteit van hun directe leefomgeving. Dat belang is hier verweven met het algemene belang dat de Wet natuurbescherming (Wnb) beoogt te beschermen, zodat aan hen niet het relativiteitsvereiste kan worden tegengeworpen.

21. Ingevolge artikel 2.8, lid 1, van de Wnb maakt het bestuursorgaan voor een plan als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied. Op grond van lid 3 stelt het bestuursorgaan het plan uitsluitend vast indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

22. Bij de beoordeling van de effecten van het plan op de natuurlijke kenmerken van het omliggende Natura 2000-gebied moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Bij de beoordeling moet dus worden uitgegaan van de maximaal mogelijke bebouwing (inclusief aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen) die is toegestaan binnen het plangebied. Ook

moet bij de beoordeling van de effecten rekening worden gehouden met het feit dat aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan en dat burgemeester en wethouders middels een binnenplanse omgevingsvergunning onder andere kamerbewoning/-verhuur, een zorgwoning, een bed & breakfast of een extra woning/wooneenheid kunnen toestaan. Voor dit laatste geldt dat de beoordeling van de effecten niet mag worden doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening.

23. Te constateren valt dat bij het ontwerpbestemmingsplan geen passende beoordeling is gevoegd, maar een zogeheten Quickscan flora- en faunaonderzoek / Voortoets Natura 2000. In deze Quickscan/ Voortoets van 12 september 2019 van Foreest Groen Consult (p. 25/33) wordt onder andere het volgende opgemerkt: *"Op dit moment wordt het gebouw met gas verwarmd en heeft het gebouw een zekere uitstoot van stikstofoxiden op de omgeving. Op het moment dat een nieuwe woning gebouwd wordt, zal de woning niet meer met gas worden verwarmd maar moet dit met een alternatieve warmtebron. De uitstoot van stikstof zal hierdoor verdwijnen. Dit is positief voor een groot aantal soorten, die gevoelig zijn voor een vermesting. Alle habitattypen en prioritaire soorten zijn ofwel gevoelig dan wel zeer gevoelig voor verontreiniging. Een permanente afname van de uitstoot van stikstof zal positief werken op alle soorten. Dit positieve effect is groter dan de hoeveelheid stikstof die vrijkomt bij de sloop en de bouw van de woning. Dit is een tijdelijke bron die vervolgens in de jaren na de bouwperiode wordt gecompenseerd door het ontbreken van een uitstoot vanuit de woning. Een extra belasting door verkeer is niet aan de orde. De woning wordt nu particulier bewoond en ook de nieuwe woning wordt weer particulier bewoond. Indien de nieuwe woning niet op grote schaal verhuurd gaat worden als B&B of gebruikt wordt om evenementen, congressen, vergaderlocatie of andere activiteiten te organiseren, anders dan wonen, zal geen sprake zijn van een toename van de hoeveelheid stikstof."*

24. Reclamanten zijn van mening dat de gevolgen voor het Natura-2000-gebied De Veluwe niet goed zijn onderzocht. Het plan leidt onder andere tot de uitstoot van stikstof die neerdaalt op het Natura 2000-gebied. In de Quickscan / Voortoets wordt voor de gebruiksfase ten onrechte gesteld dat de uitstoot van stikstof zal verdwijnen. In de plan regels is niet geborgd dat de nieuwe woning niet meer met gas mag worden verwarmd, maar met een alternatieve warmtebron.

25. Bovendien ontbreken in de Quickscan / Voortoets Aeriusberekeningen. Reclamanten zijn van mening dat deze berekeningen alsnog moeten worden gemaakt waarbij ook rekening moet worden gehouden met de uitstoot tijdens de aanlegfase. De maximale planologische mogelijkheden dienen bij de berekeningen het uitgangspunt te zijn. Voor de uitstoot tijdens de aanlegfase moet dus niet alleen rekening te worden gehouden met de sloop en bouw van een woning, maar ook met de bijgebouwen en de vergunningvrije bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van artikel 5.2.2 van de planregels respectievelijk bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

26. Verder is niet uitgesloten dat andere verstoringseffecten (verstoring door geluid, verstoring door licht etc.) zullen optreden. Bij de beoordeling van deze verstoringseffecten dient ook van de maximale planologische mogelijkheden te worden uitgegaan. Uit de Quickscan / Voortoets blijkt niet of dit is gebeurd. Bovendien wordt ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat tot voor kort bomen en planten aanwezig waren op het met grind bedekte vlak dat onlangs in het Natura-2000-gebied is geëgaliseerd en aangelegd. Deze bomen en planten zijn verwijderd zonder dat een passende beoordeling is gemaakt. Reclamanten zijn van mening dat er alsnog onderzoek moet worden gedaan naar de verstoringseffecten die het gevolg zijn van de ontbossing. Op de onderstaande afbeeldingen ziet u dat de werkzaamheden van de ontbossing plaatsvonden.



Figuur 3 Foto van de ontbossing.



Figuur 4 Foto van de ontbossing.

27. Volgens reclamanten kan zonder passende beoordeling niet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van Natura-2000-gebied De Veluwe niet zal

aantasten.

28. Gelet op het vorenstaande zijn reclamanten van mening dat artikel 2.7, lid 1 jo. artikel 2.8, lid 1, Wnb in de weg staat aan het vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3.5.2 Soortenbescherming

29. Reclamanten zijn ook bevreesd voor verstoring van de flora en fauna in hun directe leefomgeving als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

30. Blijkens de Quicksan/ Voortoets van 12 september 2019 van Foreest Groen Consult heeft er een veldinspectie plaatsgevonden. Onduidelijk is hoe diepgravend de veldinspectie is geweest.

31. Verder wordt in de Quicksan / Voortoets (p.13/33) het volgende opgemerkt: *"Het gebouw is een vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Op de vensterbank aan de westzijde liggen uitwerpselen van waarschijnlijk de gewone dwergvleermuis. De Wet natuurbescherming wordt voor wat betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen wel overtreden. Nader onderzoek is noodzakelijk."*

32. Ook in de aanvullende notitie soortenbescherming van 27 november 2019 van Foreest Groen Consult (p. 14/14) wordt het volgende geconcludeerd: *"Nader onderzoek is alleen noodzakelijk naar de soortgroep vleermuizen. De bestaande woning is een vaste rust- en verblijfplaats voor deze soortgroep. Onderzocht moet worden voor welke functies de vleermuis het gebouw gebruikt."*

33. Het nader onderzoek naar de soortgroep vleermuizen is niet afgerond. Vooralsnog kan niet worden geconcludeerd dat de soortenbescherming van hoofdstuk 3 van de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat.

34. Verder wordt in de aanvullende notitie soortenbescherming van 27 november 2019 van Foreest Groen Consult (p. 14/14) het volgende opgemerkt: *"Het is noodzakelijk om een ecologisch werkprotocol op te stellen. Het met grind bedekte vlak is weliswaar van geen betekenis voor de soorten maar de soorten komen wel in de directe omgeving voor. Tijdens de bouw zal hierdoor rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van deze soorten in de omgeving. Het ecologisch werkprotocol regelt deze omgang met de soorten. Dit is een invulling van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming."*

35. In de aanvullende notitie soortenbescherming wordt ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat tot voor kort bomen en planten aanwezig waren op het met grind bedekte vlak dat onlangs is geëgaliseerd en aangelegd in het Natura 2000-gebied. Deze bomen en planten zijn verwijderd zonder dat een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 3 van de Wnb. Reclamanten zijn van mening dat er alsnog onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke versturende effecten voor soorten ten gevolge van de verwijdering van de bomen en planten. In zowel de Quicksan/ Voortoets als in de aanvullende notitie soortenbescherming is dit nagelaten.

3.6 Overige belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan

36. In het Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem van 2

september 2019 van Bureau Ontwerp & Omgeving (p. 13/13) wordt het volgende geconcludeerd: "Op basis van de uitgevoerde verkennende onderzoeken zien wij geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een nieuwe woning op de locatie."

37. Reclamanten zijn van mening dat vooralsnog niet kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Ook in voornoemd onderzoek is geen rekening gehouden met het feit dat een deel van het plangebied onlangs is geëgaliseerd en voorzien is van een grindlaag. Het is niet ondenkbaar dat het aanbrengen van een grindlaag heeft geleid tot milieuhygiënische gevolgen. Ook dit moet nader worden onderzocht.

4 Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid

38. Het ontwerpbesluit maakt een hogere grenswaarde voor geluid mogelijk voor de geluidsbelasting op de buitengevels van de nieuw te bouwen woning omdat niet overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai van de ASO en de N225. Reclamanten vinden het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen om een hogere grenswaarde vast te stellen als niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Het ligt voor de hand om in dat geval af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan nu in de nieuw te bouwen woning geen goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

5 Conclusie

39. Gelet op het bovenstaande dient uw gemeenteraad af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan Utrechtseweg 443a, 2020 en dient uw college af te zien van de vaststelling van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid.

reactie:

3. Ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 443a, 2020

Ad. 3. De aangehaalde punten worden hieronder per onderdeel beantwoord.

Ad. 4. De aangehaalde punten worden hieronder per onderdeel beantwoord (zie onder andere hetgeen vermeld is bij de reacties op de onderdelen 3.3 en 3.5).

3.1 Planvoorschrift 3 Bos

3.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ad. 5. De bestemmingsomschrijving en de bouwregels zijn overgenomen uit de standaardbestemming 'Bos' voor bestemmingsplannen zoals gehanteerd in de gemeente Renkum. Omdat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen onder de bouwregels voor het toestaan van bouwwerken is dit ook opgenomen in de bestemmingsomschrijving. In artikel 3.2.1 wordt benoemd dat er geen gebouwen worden toegestaan en de afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels worden verwijderd. Dit wordt aangepast in de bestemming Bos waarbij artikel 3.1 j verwijderd wordt.

3.1.2 Bouwregels

Ad. 6. Zoals bij punt 5 benoemd zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels overgenomen uit de standaardbestemming 'Bos' voor bestemmingsplannen. In het kader van onder andere natuurbeheer zijn er binnen de bestemming 'Bos' afwijkingsmogelijkheden opgenomen om

binnenplans de mogelijkheid te hebben om af te wijken van het bestemmingsplan en de bouw van gebouwen ten dienste van natuurbeheer mogelijk te maken.

Aangezien het plangebied volledig in eigendom is van de initiatiefnemer en er geen verwachting is dat er in het kader van natuurbeheer bebouwing opgericht hoeft te worden binnen het plangebied is het niet noodzakelijk om de afwijkingsmogelijkheden op te nemen in het plan. Artikel 3.3 'afwijken van de bouwregels' kan om die reden verwijderd worden uit de planregels.

3.1.3 Ontbreken voorwaardelijke verplichting sloop

Ad. 7. Het bestemmingsplan regelt de sloop en herbouw van de woning aan de Utrechtseweg 443a. Voor het gedeelte met de bestemming 'Bos' wijzigt de planologische situatie niet.

De voorwaardelijke verplichting voor de sloop is gekoppeld aan de huidige woning op het perceel. Dit is opgenomen om te borgen dat de sloop van deze woning plaatsvindt en om de mogelijkheid te geven om deze woning te kunnen gebruiken totdat de bouw van de nieuwe woning voltooid is.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de bebouwing en de grindverharding binnen de bestemming Bos te verwijderen. Om dit ook te borgen in het bestemmingsplan wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de grindverharding binnen de bestemming Bos.

3.2 Planvoorschrift 4 Tuin

3.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ad. 8. De manier van bestemmen komt overeen met de gehanteerde standaard vanuit de gemeente. Wanneer naar het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' wordt gekeken is te zien dat deze zelfde standaard gehanteerd wordt. Het gedeelte tussen de weg en de woning, de voortuin, krijgt hierin de bestemming 'Tuin'. De bouwmogelijkheden in deze strook zijn zeer beperkt (o.a. beperkte uitbouw in de vorm van een erker), mede omdat dit voor de voorgevel van de woning is. In het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' heeft dit gedeelte ook de bestemming 'Tuin' met dezelfde regeling. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' is de bestemming 'Tuin' iets vergroot ten en de bestemming 'Wonen' iets verkleind doordat de nieuwe woning op grotere afstand van de woning aan de Utrechtseweg 443 komt te liggen.

3.2.2 Bouwregels

Ad. 9. De bepalingen komen uit de standaardregels. Er is voor reclamant ook de mogelijkheid om een vlaggenmast op te richten van maximaal 7 meter. Dit komt overeen met hetgeen opgenomen in bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De mogelijkheden hiervoor zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' verkleind. Maximaal 5 procent van de gronden met de bestemming 'Tuin' mag bouwwerken, geen gebouwen zijnde bevatten. De opvatting van reclamant dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt niet gedeeld.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Ad. 10. De voorwaardelijke verplichting voor de sloop is opgenomen om te borgen dat de woning gesloopt wordt en om daarnaast de initiatiefnemer de mogelijkheid te geven om de woning tijdens de bouw nog te kunnen gebruiken. Dit maakt onder andere de opslag van materialen op deze locatie mogelijk en biedt bijvoorbeeld een pauzeruimte voor de bouwers. Dit is dus ook vanuit praktische overweging opgenomen en heeft tevens als doel om de overlast van de bouw richting de omgeving te beperken.

Wanneer de woning daadwerkelijk opgeleverd/gebouwd is hangt af van een aantal factoren en is lastig op voorhand aan te geven. Het is om die reden niet haalbaar en praktisch om hier een datum aan te verbinden. Wanneer deze datum te vroeg gekozen wordt dan kan het zo zijn dat de woning al voor oplevering van de nieuwe woning gesloopt moet worden. Wanneer deze datum te ruim wordt ingeschat dan biedt dit te veel ruimte om de woning nog te laten staan terwijl de bouw gereed is. Om die reden is gekozen om de sloop te koppelen aan de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning. Dit biedt ruimte om gedurende de bouw de woning nog te kunnen gebruiken, voor een periode van maximaal één jaar. De verwachting is dat dit ongeveer overeenkomt met de daadwerkelijke bouw van de woning. Voor de vleermuizen is het nodig dat er maatregelen worden getroffen voor de sloop van het gebouw en dat er in de nieuwe bebouwing verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Hier moet bij de sloop rekening mee worden gehouden en daarom is dit ook opgenomen in de voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangepast:

“Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - voorwaardelijke verplichting sloop' dient het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt te worden en gesloopt te zijn uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.

Wanneer het vanwege de mitigerende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk is (zoals opgenomen in de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming) dat de sloop later plaatsvindt dan kan dit maximaal met de gewenningsperiode voor nieuwe verblijfplaatsen worden uitgesteld zodat de vleermuizen over kunnen gaan naar de nieuw gerealiseerde verblijfplaatsen.’

Zie ook dezelfde voorwaardelijke verplichting voor het deel van het (bij)gebouw in de bestemming 'Wonen'.”

3.3 Planvoorschrift 5 Wonen

3.3.1 Bestemmingsomschrijving

Ad. 11. Het bouwvlak ligt in de gekozen opzet al direct tegen de bestemming Bos aan. Om afstand te creëren is er juist voor gekozen om de woning te verplaatsen. Hier is uitgegaan van de bestemming Wonen binnen het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Ten opzichte van het bestemmingsplan Kievitsdel is de bestemming Wonen verkleind en wordt de woning opgeschoven ten opzichte van de bestaande situatie. In het bestemmingsplan Kievitsdel is nog een gedeelte aan de noordzijde aangrenzend aan het perceel van reclamant aanwezig met de bestemming Tuin. Dit krijgt in de huidige opzet de bestemming Bos. Het gedeelte van het perceel met een Woonbestemming wordt grofweg gehalveerd. Het is niet realistisch om dit verder te verkleinen. Er moet voor de gebruikers van de woning de mogelijkheid zijn om een gedeelte van het perceel in gebruik te nemen als tuin bij de woning met eventueel de mogelijkheid om hier bijgebouwen te kunnen realiseren. Dit kan vooral in het gedeelte met de bestemming Wonen. Zoals eerder aangegeven is dit niet mogelijk binnen de bestemming Groen en maar beperkt binnen de bestemming Tuin. Het veranderen van een gedeelte van de bestemming Wonen naar Bos en het verder opschuiven van de woning worden niet als realistische aanpassingen gezien.

Ad. 12. De regels zijn overgenomen uit de standaardbestemmingen voor Wonen zoals deze worden gehanteerd bij het opstellen van alle bestemmingsplannen in de gemeente Renkum. Dus dit geldt ook ter plaatse van de woning van reclamant. In artikel 1.4 is verder uitgewerkt wat er onder een aan-huis-verbonden-beroep wordt verstaan. Hier is aangegeven dat het gaat om een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning. De woonfunctie blijft behouden en het moet een ruimtelijke uitwerking en uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Het gaat om een beroep wat wordt uitgevoerd door de bewoner. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om naast de bewoner nog andere medewerkers toe te staan. Hiervoor wordt er getoetst aan het afwegingskader in artikel 5.6.2 waarbij parkeren en de verkeersaantrekkende werking onderdeel uitmaken van het afwegingskader.

Ad. 13. De artikelen 5.1 onder b en 5.1 onder d komen per abuis overeen met elkaar. Dit wordt aangepast waarbij artikel 5 lid 1 onder d wordt verwijderd.

3.3.2 Bouwregels

Ad. 14. De bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning sluiten qua bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk aan bij de omliggende woningen. In het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' zijn ook bouwvlakken aanwezig waarbij de mogelijkheid is om 100 procent van het bouwvlak te bebouwen. Sterker nog in de gemeentelijke standaard voor bouwvlakken voor woningen geldt dat deze altijd 100% bebouwd mogen worden. Daarbuiten zijn slechts, onder voorwaarden aanbouwen en bijgebouwen toegestaan in de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast is voor alle omliggende woningen een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Sterker nog, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter zijn de standaardhoogtes in de gemeentelijke bestemmingsplannen en gelden bijna overal. De nieuwe woning krijgt echter een behoorlijk lagere hoogte (met name goothoogte) namelijk een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Er heeft een stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden waarbij de keuze is gemaakt om de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen ten opzichte van de gangbare goot- en bouwhoogte. Hierdoor is de woning in bouwvorm en massa ondergeschikt aan de omliggende woonhuizen.

Ad. 15. De toegekende woonbestemming is ten opzichte van de omliggende percelen zeer gering in omvang. Zoals eerder aangegeven is de woonbestemming ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' ongeveer de helft kleiner geworden waarbij het voorste gedeelte de bestemming Tuin heeft gekregen. In verhouding is de woonbestemming zeker niet ruim in opzet maar juist beperkt opgelegd rondom het bouwvlak en de nieuwe woning. Op basis van de standaardregels voor bijgebouwen, zoals tevens opgenomen in bestemmingsplan Kievitsdel 2013 volgt hier een bepaald aantal vierkante meters aan bijgebouwen uit wat kan worden gerealiseerd. We delen de mening van reclamant niet dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3.3.3 Gebruiksregels

Ad. 16. Het is niet rechtstreeks toegestaan maar met een afwijkmogelijkheid, zoals dit ook opgenomen is in het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' en alle andere digitale bestemmingsplannen van de gemeente Renkum. Er wordt wanneer er een concreet initiatief is voor een van deze functies een afweging gemaakt of het plan op deze locatie voorstelbaar is en of hier medewerking aan kan worden verleend. Reclamant stelt op voorhand dat de benoemde functies niet passend zijn en niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Wij delen deze mening niet.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Ad. 17. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 10.

3.4 Planvoorschrift 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Ad. 18. Zie de beantwoording bij punt 19.

Ad. 19. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen. Uit het onderzoek volgt dat er in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is vanwege de grootschalige bodemverstoringen. In het onderzoek wordt aangegeven dat er in het verleden het dekzandpakket vermoedelijk grotendeels afgegraven is. Hieruit volgt dat er geen vervolgonderzoek op de planlocatie nodig is.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' blijft aanwezig in het plangebied. Op die manier is geborgd dat er bij het bouwen ook getoetst wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de regels.

3.5 Wet natuurbescherming

3.5.1 Gebiedsbescherming

Ad. 20. Bijlage 5 van de toelichting bevat de 'Quickscan flora en fauna onderzoek en Voortoets Natura 2000'. Hierin is de mogelijke invloed op Natura 2000 gebied onderzocht. Er zijn enkele effecten te verwachten op basis van de ontwikkeling (onthefing vleermuizen nodig). In Bijlage 6 en 7 is nader onderzoek opgenomen en in Bijlage 8 is een memo effectbeoordeling stikstofdepositie opgenomen. De provincie Gelderland heeft in het kader van vergunningverlening voor de Wet Natuurbescherming de plannen beoordeeld. Een vergunning (gebiedsbescherming - stikstof) is verleend in het kader van de Wet Natuurbescherming (22 september 2022; zaak 2020-004232). Het project heeft geen significant negatieve effecten op het Natura 2000 gebied. Dit onderdeel is voldoende onderzocht en de zorgen van reclamanten over aantasting van Natura 2000 gebied zijn ongegrond.

Ad. 21. In het onder punt 20 benoemde onderzoek is gekeken of er significante effecten te verwachten zijn op Natura 2000 gebied. Hier volgt uit dat er geen effecten te verwachten zijn en enkele mogelijke tijdelijke effecten tijdens de bouw. Hier zijn maatregelen voor benoemd die genomen kunnen worden om deze effecten weg te nemen. De provincie Gelderland heeft een vergunning verleend in het kader van de Wet Natuurbescherming (zie ook hetgeen onder punt 20 is beschreven).

De conclusie hierbij is als volgt:

“Op grond van het vorenstaande en de passende beoordeling hebben wij de zekerheid verkregen dat het project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. De aanvraag past binnen de beleidsregels intern en extern salderen. De aan de orde zijnde negatieve effecten van dit project zijn niet van dien aard dat deze op grond van artikel 2.4 Wet natuurbescherming nader moeten worden gereguleerd.”

Ad. 22. De mogelijke effecten zijn meegenomen in de Voortoets Natura 2000. Dit is uitgewerkt op basis van de activiteit woningbouw en de gewenste ontwikkeling. De provincie heeft een vergunning verleend in het kader van de Wet Natuurbescherming (zie ook hetgeen onder punt 20 is beschreven).

In verband met mogelijke planmaximalisatie is (in 2022) een aangepaste berekening uitgevoerd waarbij het aantal lichte verkeersbewegingen is verhoogd van 7,8 naar 14 motorvoertuigen per etmaal en het aandeel vrachtverkeer is verdubbeld van 6,6 naar 13,2 per jaar. Hieruit blijkt dat de depositie eveneens 0,01 mol/ha/jr in de gebruiksfase op het gebied “Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden” is gebleven. Derhalve kan worden gesteld dat planmaximalisatie niet leidt tot een hogere depositie op het omliggende Natura2000 gebied dan zonder planmaximalisatie was berekend.

Ad. 23. Er is een recente Aeriusberekening (2022) toegevoegd als bijlage 8 aan het bestemmingsplan voor wat betreft de gebruiksfase. Daarnaast is in de vergunning voor de Wet Natuurbescherming vanuit de provincie ook de stikstofdepositie beoordeeld en akkoord bevonden (zie hetgeen onder punt 20 is beschreven).

Ad. 24. Zoals aangegeven in punt 23 is er een nieuwe Aeriusberekening toegevoegd. Het is verplicht om de nieuwe woning gasloos te bouwen, het is om die reden dan ook niet nodig om dit op te nemen in de planregels.

Ad. 25. Er is zoals aangegeven in punt 23 een Aeriusberekening voor de gebruiksfase en aanlegfase toegevoegd aan de planbestanden in Bijlage 8 bij de toelichting.

Ad. 26. De effecten van de ontwikkeling zijn berekend in de voortoets. Bij het bepalen van de verstoringseffecten is er gekeken naar zowel de aanleg als het gebruik. De door reclamant aangehaalde kap van bomen maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling.

Ad. 27. Op basis van het vooronderzoek Natura 2000 worden er geen significante effecten verwacht in het Natura 2000 gebied. Het is niet noodzakelijk om dit verder uit te werken. In de huidige situatie is Wonen in dit gebied ook toegestaan onder overgangsrecht. Het slopen van de woning en herbouwen heeft geen significante effecten, zoals beschreven in het vooronderzoek. Ten behoeve van de verkregen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming heeft een passende beoordeling plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het project geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura2000 gebieden.

Ad. 28. In artikel 2.7 worden plannen aangehaald die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebied. In het vooronderzoek is uitgewerkt dat er geen significante gevolgen zijn te verwachten. Door de provincie is een vergunning afgegeven in het kader van de Wet Natuurbescherming (zie ook hetgeen onder punt 20 is beschreven). Hierin is aangegeven dat de Wnb niet in de weg staat om het plan vast te stellen.

3.5.2 Soortenbescherming

Ad. 29. Zie de navolgende punten voor de beantwoording hiervan.

Ad. 30. Er heeft een veldinspectie plaatsgevonden zoals blijkt uit het onderzoek. Daarnaast is er zoals benoemd nader onderzoek noodzakelijk op basis van de uitgevoerde veldinspectie. In een later stadium heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Het nader onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Het nader onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting.

Ad. 31. Er is een nader onderzoek uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat er mitigerende maatregelen moeten worden getroffen en een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiervoor wordt een projectplan opgesteld. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning bijgevoegd.

Ad. 32. Hierbij wordt ook verwezen naar het nader onderzoek wat is uitgevoerd voor vleermuizen.

Ad. 33. Het nader onderzoek is afgerond en bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Het nader onderzoek is terug te vinden in bijlage 7 bij de toelichting.

Ad. 34. Er moet inderdaad een werkprotocol worden opgesteld. Dit is ook terug te lezen in het nader onderzoek. Het werkprotocol wordt opgesteld en in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning beoordeeld en bijgevoegd.

Ad. 35. Dit wordt nu niet geregeld in het bestemmingsplan. Ten tijde van het uitvoeren van de onderzoeken is dit onderzocht. Op meerdere momenten met ook een nader onderzoek. Voor het bouwen van de woning is dit voldoende onderzocht.

3.6 Overige belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan

Ad. 36. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen.

Ad. 37. Uit het verkennend onderzoek is gekomen dat er geen aanvullend onderzoek nodig is voor de bouw van de woning. In het onderzoek is benoemd dat de planlocatie is voorzien van grind. Benoemd is in het onderzoek dat de onderzoekslocatie grotendeels een oprit betreft waar auto's geparkeerd worden en welke is voorzien van grind. Dit is dus meegenomen in het onderzoek.

4 Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid

Ad. 38. In de huidige situatie is er ook een woning aanwezig. Ook daarvoor geldt dat in de huidige situatie een hogere geluidniveau geldt op de buitengevel. Dat geldt ook voor de woning van reclamant (die overigens dichterbij de N225 staat dan de nieuwe woning) en vrijwel alle woningen in de omgeving langs o.a. de N225 (maar ook op heel veel andere plaatsen langs / nabij drukke wegen in de gemeente). Maar omdat dat bestaande woningen betreffen hoeft daarvoor geen hogere grenswaarde aangevraagd en vastgesteld te worden. Dat geldt namelijk alleen voor een nieuw te realiseren woning.

In het kader van de Wet geluidhinder is er onderzocht of er kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Dit is een voorkeurgrenswaarde waarvan afgeweken kan worden. De mogelijke alternatieven maatregelen die genomen kunnen worden, zoals het nemen van maatregelen op de A50 en de N225, het verplaatsen van de woning of het toepassen van dove gevels, zijn niet realistisch of niet wenselijk. Vandaar dat er hogere grenswaarden worden vastgesteld voor de ontwikkeling. Die hogere grenswaarde maakt dus niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening of dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zeker niet omdat ook nagenoeg alle andere woningen in de nabijheid, waaronder die van reclamant, een hogere geluidswaarde dan de voorkeurswaarde op de gevel van de woning hebben.

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB(A)). Bij de realisatie van de nieuwe woning zal met behulp van een nadere akoestisch-bouwtechnisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het mogelijk hieraan te voldoen.

5 Conclusie

Ad. 39. Gelet op de bovenstaande beantwoording van de zienswijze is het voornemen om het plan, met enkele aanpassingen, vast te laten stellen.

conclusie:

De zienswijze leidt op enkele punten tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 6.4.

6.2.3 zienswijze 2

Adres: Utrechtseweg 439-a, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 28 september 2020
Inboeknummer: 127407

samenvatting zienswijze:

1. In de afgelopen drie jaar zien reclamanten een stelselmatige ontbossing van een deel van het perceel 443a. Gevolg hiervan is dat er grote gaten in het gedeelte zijn ontstaan dat is gekenmerkt met bestemming bos, met als resultaat dat er duidelijke zichtbaarheid is ontstaan naar de bebouwing op het perceel van 439a. Hierdoor verdwijnt het bosrijke gevoel van voorheen. Volgens reclamanten lijkt dit in strijd met het bestemmingsplan in dit gebied. Reclamanten willen graag adviseren het gedeelte dat is ontbost te herstellen door middel van een gedegen groenplan en bosrijke perceelinrichting. Zodoende dat het ontboste gedeelte wordt hersteld en de daarop aangebrachte bebouwing wordt verwijderd. Reclamanten hebben het niet gemeten, maar het ziet er volgens reclamanten uit dat er zeker 50 tot 75 meter buiten het bouwvlak bebouwing en groen is verwijderd en grind aangebracht.
2. Recentelijk, in 2019 en 2020, zagen we dat er een aanzienlijk deel van het perceel met bestemming bos is voorzien van halfverharding, in de vorm van grind. Dit is ook duidelijk te zien op de situatie foto's die in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangetroffen. Dit is geenszins een situatie die feitelijk aan de orde was voor 2019/2020. Het lijkt er op dat de inrichting van het perceel wat te voorbarig is geweest, in afwachting van het nog goed te keuren concept bestemmingsplan.
3. Het is duidelijk dat niet alleen de woning, maar ook de bijgebouwen zijn bewoond en dat het vergroten van het bouwvlak van 60 naar 150 vierkante meter deze bijgebouwen thans bij het bouwvlak ten behoeve van bewoning gaat betrekken. Dat lijkt volgens reclamanten geen juiste methode om een bouwvlakvergroting te verkrijgen. Het zal geen gewoonte mogen zijn om bijgebouwen onrechtmatig te bewonen en daardoor in de loop van de jaren te kunnen wijzigen in bestemming wonen.
4. Reclamanten zien geen enkel heil in het naar achteren verplaatsen van het bouwvlak, omdat het bestaande bouwvlak meer dan voldoende is om een nieuwe woning op te realiseren. Het verplaatsen van het bouwvlak richting het gedeelte met bestemming bos, leidt tot louter nadelen voor alle omliggende woningen in de vorm van een afbreuk op privacy, zichtbaarheid op overige woningen in het gebied dat zich juist kenmerkt door de onzichtbaarheid tussen de woningen.
5. De flora en fauna onderzoeken lijken niet volledig te zijn uitgevoerd. Volgens reclamanten lijkt er op dat als gevolg hiervan er geen goedkeuring plaats kan vinden van het ontwerp bestemmingsplan.
6. Reclamanten hebben vernomen dat de te bouwen woning niet voor eigen gebruik zal worden gebouwd, doch als een commercieel project zal worden uitgevoerd en dat de gerealiseerde woning zal worden verkocht aan derden.

7. De nokhoogte van 8 meter is in de beleving van reclamanten niet passend in vergelijking met de overige woningen, noch de vergroting van het bouwvlak. De woning op Utrechtseweg 441 is beduidend kleiner en de woning op 439a beduidend lager. Ook houdt de genoemde nokhoogte weinig rekening met de niveauverschillen tussen de percelen.

reactie:

Ad. 1. Het bestemmingsplan regelt de sloop en herbouw van de woning aan de Utrechtseweg 443a. Voor het gedeelte met de bestemming 'Bos' wijzigt de planologische situatie niet. De bestemming op het gedeelte met de bestemming 'Bos' komt overeen met de manier van bestemmen in het huidige bestemmingsplan. Wanneer hier activiteiten plaats hebben gevonden die niet passend zijn binnen het huidige of voorgaande bestemmingsplan dan kan hier mogelijk handhavend tegen worden opgetreden. De bestaande bebouwing en grindverharding binnen de bestemming Bos zal worden verwijderd. Hiervoor is nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Ad. 2. Hiervoor geldt hetzelfde als voor bovenstaande beantwoording. Dit onderdeel maakt geen deel uit van hetgeen nu aangepast wordt in het bestemmingsplan. De bestemming Bos blijft ten opzichte van de huidige situatie hetzelfde en wordt iets vergroot. Voor het verwijderen van de grindlaag en de bebouwing binnen de bestemming Bos is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ad. 3. Op basis van het overgangsrecht is wonen op de locatie toegestaan. Zie hiervoor onder andere paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en Bijlage 10. In de voorgaande bestemmingsplannen was het niet uitgesloten om bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. Het pand is in 1968 aangevraagd als tweede woning op het perceel. Destijds is het perceel ook gesplitst. In een later stadium zijn de bouwregels aangepast en is het onder overgangsrecht komen te vallen. Omdat de woning niet actief is bestemd is er in de huidige situatie is geen bouwvlak aanwezig op de locatie. Er is een wel een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen aanwezig. Nu wordt een bouwvlak toegevoegd waarbij er is uitgegaan van de huidige contouren van de bestemming Wonen en de nieuw te bouwen locatie van de woning. Op deze manier komt de woning niet in de bestemming 'Bos' te liggen. Om afstand te creëren ten opzichte van de woning aan de Utrechtseweg 443a is de woning verder opgeschoven en het bestemmingsplan aangepast. De woonbestemming is ongeveer met de helft verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. De woning heeft een kleinere maatvoering in het bestemmingsplan dan de omliggende percelen. Zie ook de gegeven reactie op dit onderdeel bij zienswijze 1.

Ad. 4. Het verschuiven van de woning naar achteren wordt gedaan om meer afstand te creëren ten opzichte van de woning aan de Utrechtseweg 443. Deze woning ligt op relatief korte afstand van de nieuwe woning op 443a. De andere woningen liggen op grotere afstand. Er wordt opgeschoven tot aan de grens van de bestemming 'Bos'. Het verder opschuiven in dit gebied wordt niet als wenselijk gezien. De bestemming Bos blijft in stand. De bestaande bebouwing zorgt juist ook voor privacy richting de omliggende percelen.

Ad. 5. Ten tijde van het ontwerp waren inderdaad nog niet alle aanvullingen op het flora en fauna onderzoek ontvangen. Nader onderzoek op de locatie heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de te treffen maatregelen en het aanvragen van een ontheffing. Overigens kan zonder een ontheffing geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend worden.

Ad. 6. De initiatiefnemer geeft aan de intentie te hebben om zelf op de locatie te komen wonen. Voor de ruimtelijke beoordeling of het bouwplan op deze plek passend is speelt de vraag niet mee of de aanvrager hier zelf gaat wonen of dat de woning verkocht wordt. Hier is bij opstelling van het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden.

Ad. 7. Om te bepalen wat stedenbouwkundig een passende maatvoering is van de nieuwe woning is er gekeken naar de omliggende planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' zijn bouw mogelijkheden van de omliggende woningen maximaal 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. Dit is verkleind naar 3 meter goothoogte en 8 meter bouwhoogte. Daarnaast zijn de omliggende woningen en de huidige situatie wel meegenomen in de beoordeling wat stedenbouwkundig passend is om toe te voegen op de locatie. Er zijn niveauverschillen tussen de verschillende percelen maar door de bebossing op de percelen is er geen vrij zicht. De niveauverschillen zorgen er niet voor dat de bebouwing meer in het zicht komt te liggen. De nokhoogte is verlaagd ten opzichte van de standaard hoogte. Zie ook de gegeven reactie op dit onderdeel bij zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inhoud van de aanpassingen komen overeen met de andere zienswijzen. De aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 6.4.

6.2.4 zienswijze 3

Adres: Utrechtseweg 447, Doorwerth
Ontvangst zienswijze: 30 september 2020
Inboeknummer: 127467

samenvatting zienswijze:

Gezien de geschiedenis van de wijk Kievitsdel waar ook reclamanten sinds ruim 16 jaar deel van uitmaken, ontkomen reclamanten er niet aan dat bovengenoemd perceel anders bestemd gaat worden. De wijze waarop dit is verlopen, is bijzonder te noemen.

Initiatiefnemer heeft op enig moment de woning aan Utrechtseweg 443 verkocht, zelf een gedeelte van het perceel kadastraal gesplitst en aangehouden met daarop bestaande schuur die na jarenlange illegale bewoning inmiddels tot 'woning' wordt benoemd inclusief alle nutsvoorzieningen. Het perceel dat door initiatiefnemer behouden is, is nu bekend als Utrechtseweg 443a en is gelegen aan de Utrechtseweg en doorlopend tot aan de Kabeljauw in Heelsum.

De door initiatiefnemer bijgeleverde foto's zijn erg afwijkend van de situatie in mei 2017 zoals door reclamanten middels foto's bijgeleverd op pagina 5 van de zienswijze reclamanten waar de ontbossing overigens al gestalte krijgt.

Er zijn gedurende de afgelopen 16 jaar telkens verschillende bewoners geweest waarbij reclamanten oprecht de vraag hebben of dit telkenmale familieleden van initiatiefnemer zijn geweest zoals beschreven. In de jaren dat reclamanten woonachtig zijn in Doorwerth Utrechtseweg 447, betreft het nu in elk geval het 3e stel bewoners. Ook de 'aaneengesloten bewoning', zoals gesteld wordt, wagen reclamanten te betwijfelen.

Reclamanten geven aan dat de zienswijze in geen geval is gericht tegen de legalisering van bewoning van dit perceel, wel tegen de voorgenomen plannen op dit perceel aangaande de hoogte en grootte van de woning en de voorgenomen vergroting (2,5 X!) van het bouwvlak.

Er is hierdoor een aantal issues die reclamanten als naastgelegen bewoners in deze zienswijze aan de orde willen laten komen:

1. Initiatiefnemer stelt dat er sprake is van een particulier initiatief waarbij hij zelf bewoner stelt te worden van de nieuw te bouwen woning. De zorg van reclamanten is echter dat dit perceel gebruikt wordt/gaat worden voor financieel gewin t.b.v. initiatiefnemer, bekend staande als een projectontwikkelaar. Doelstelling van de wijziging van bestemmingsplan is immers legalisatie van de bestaande 'woning', ergo een illegaal bewoonde schuur die voorheen onderdeel was van het bouwvlak van perceel Utrechtseweg 443. De omvang van het bouwvlak en het volume van de voorgestelde bebouwing op dit bouwvlak torent boven de bestaande bebouwing en omliggende panden uit en het doel hiervan lijkt eerder winstbejag te zijn, kijkende naar de al jarenlange procedures die initiatiefnemer gevoerd heeft tegen de gemeente, tot de Raad van State aan toe. Hoe bewaakt de gemeente dat het niet een financieel gedreven project wordt van projectontwikkelaar/initiatiefnemer?
2. Initiatiefnemer heeft al jaren laten zien dat hij regels overtreedt nl. door o.a. het illegaal laten bewonen van een schuur, daar nutsvoorzieningen op aan te (laten) vragen en uit te breiden met een houten aanbouw waardoor dit perceel nu onder het overgangsrecht komt te vallen v.w.b. bewoning alsof het een volwaardige woning betrof c.q. betreft. Ergens in dit hele traject heeft de gemeente gefaald in de toezichthoudende functie na meldingen van illegale bewoning, in elk geval vanaf 2009.
3. Het betreffende perceel is de laatste 2 jaar en ook nu nog, stelselmatig ontbost, zie foto's van mei 2017 op pagina 5.
4. Tevens is grindverharding aangebracht die meters verder gaat dan het huidige bouwvlak beiden zonder hiervoor toestemming te vragen. Het bouwvlak lijkt al bouwrijp te zijn hetgeen voorbarig is in deze situatie. De houten aanbouw achter de schuur is eveneens gebouwd in het stuk dat nu omschreven wordt in Natura 2000 e.a., ruim buiten het huidige bouwvlak. Zie foto's van oorspronkelijke situatie van mei 2017 op pagina 5.
5. De bebouwing op 443a, was voorheen een gebouw in gebruik als schuur behorende bij de woning Utrechtseweg 443.
6. In eerste instantie is deze schuur illegaal bewoond totdat in 2009 duidelijk werd dat deze kennelijk permanent bewoond bleek en voorzien was of -daarna werd- van alle nutsvoorzieningen waarbij én waarna de gemeente niet gehandhaafd heeft op illegale bewoning ondanks diverse meldingen hiervan bij de afdeling Handhaving van de gemeente Renkum.
7. Het huidige bouwvlak bedraagt 60 m², het aangevraagde bouwvlak bedraagt 150 m², een vergroting van maar liefst 2,5 x het bestaande bouwvlak en niet in verhouding tot de situatie getekend in het bestaande bestemmingsplan die enkel gelegaliseerd hoeft te worden voor permanente bewoning. De aangevraagde wijziging van het bouwvlak alsmede het bouwvolume staan absoluut niet in verhouding tot de huidige situatie binnen bestemmingsplan.
8. De aanvraag behelst een nokhoogte van 8 meter waarbij kennelijk geen rekening is gehouden met inkijk/doorkijk van zowel bovenaf als wel zijwaarts gezien op naastgelegen panden en percelen. Voor de duidelijkheid, het perceel van reclamanten met daarop het bouwvlak ligt 24 meter lager dan de Utrechtseweg, op 0 NAP. Indien er een akkoord komt voor vorengenoemd plan betekent dit dat de beoogde woning met een beoogde nokhoogte van 8 meter vele meters boven het perceel van reclamant perceel uitstijgt. Reclamant is van mening dat dit gegeven, gecombineerd met de (illegale) ontbossing die heeft plaatsgevonden -en nog steeds gaande is- op het perceel 443a betekent dat veel privacy zowel in hun woonhuis als wel in hun tuin, kwijt zijn in het voorgestelde plan.

9. In het bestemmingsplan blijkt het ook mogelijk te worden om bijvoorbeeld een uitkijktoren o.i.d. te realiseren hetgeen onwenselijk is gezien de privacy die hiermee geschonden kan worden.
10. Gezien het gegeven dat het bouwvlak in het voorgestelde plan naar achteren wordt geschoven om op deze wijze een tuin te kunnen intekenen aan de voorkant van het perceel maakt het onder punt 7 genoemde, nog precairder. Volgens reclamanten komt er rechtstreeks uitkijk en inkijk hun woning en de tuin van reclamanten tuin. Zeker wanneer ervoor gekozen wordt om het bestaande perceel op te hogen. Dit lijkt niet op te vallen als er blad aan de bomen is maar kijkende vanaf het perceel 443 en 443a is dit absoluut het geval. Gedurende de maanden oktober tot en met april zijn de loofbomen ook nog bladloos waardoor er een volledig vrij zicht is.
11. De effecten van licht, geluid en trillingen door bewoning op dit perceel op omliggende panden alsmede de effecten op de bestaande wildsoorten als bijvoorbeeld reeën en vossen, zijn volgens reclamanten onvoldoende onderzocht.
12. Gezien de nokhoogte van 8 meter als voorgesteld in het plan alsmede het verschil in natuurlijke- en landschappelijke hoogte, gecombineerd met de mogelijkheid om 5 meter diep t.o.v. de huidige situatie een mogelijkheid van kelder/souterrain o.i.d. te bouwen, komt er inkijk van genoemd perceel 443a aan de achterkant, zijkant en van bovenaf op het huis van reclamanten; ergo de privacy die reclamanten al jaren hebben in woning én tuin wordt hiermee tenietgedaan. Graag vragen reclamanten expliciete aandacht voor bescherming van hun privacy in de planvorming. Dit geldt uiteraard eveneens voor de privacy van de andere omliggende panden en percelen.
13. Initiatiefnemer heeft een aantal onderzoeken (Quickscan flora en fauna en Voortoets Natura 2000) uit laten voeren. Opvallend is dat deze onderzoeken plaatsvonden in het tijdvlak van 2019-2020. Laat dit nu net de periode zijn nadat er buitengewoon veel bomen gekapt zijn op dit perceel alsmede een heel groot grindvlak gemaakt is. Het grindvlak loopt momenteel al in de omschrijving 'bos'. Met andere woorden, het huidige bouwvlak zoals te zien op meegestuurde foto's is niet conform de situatie van huidig bestemmingsplan maar al flink verschoven naar achteren door deze grindverharding. Zie foto's pagina 5.
14. Uit genoemde onderzoeken blijkt dat er mogelijke overtredingen plaatsvinden voor o.a. amfibieën, reptielen, vleermuizen en het foerageergebied van vleermuizen. Bovendien zijn de onderzoeken niet volledig afgerond. De effecten van licht, geluid en trillingen door bewoning op dit perceel op omliggende percelen en panden alsmede de effecten op de bestaande wildsoorten als bijvoorbeeld reeën en vossen, zijn volgens reclamanten onvoldoende onderzocht, zie ook 8. Bovendien zijn onderzoeken uitgevoerd na de door initiatiefnemer illegaal uitgevoerde ontbossing en -illegale verharding op het perceel. Zie foto's pagina 5.
15. Wat mist is een beschrijving van uitstoot van stikstof e.a. stoffen door de bouw en later de bewoning van het perceel zoals ingediend.
16. Wat gemist wordt in het voorgestelde plan is ook een expliciet verbod op een (al dan niet verharde) uitgang naar achteren (omschreven als bos) anders dan het bestaande looppoortje met ontsluiting op de Kabeljauw.
17. Uit overleg met de betrokken medewerker van de gemeente blijkt dat er bij de keuze van vergroting van bouwvlak gekeken is naar grootte van bouwvlakken en grootte van omliggende woningen. Hierbij is kennelijk de woning pal naast bovengenoemd perceel over het hoofd gezien, ergo, een kleine tot middelgrote bungalow op Utrechtseweg 441. Een dergelijke kleinere woning zou qua grootte en bouwvlak veel meer passend zijn en landschappelijk beter in te passen bij de oorspronkelijke situatie (zie foto's pagina 5 van deze zienswijze) waarbij zowel tegemoet gekomen wordt aan de legalisering van de (be-)woning als wel rekening houdende met de direct aangrenzende buurpercelen van Utrechtseweg 443 en 441. Een kleinere woning kan immers eveneens voldoen aan de wensen en eisen die de toekomst vraagt op het gebied van levensloop, milieu e.d..

Reclamanten willen nogmaals willen benadrukken dat zij de legalisering van bewoning op het perceel

443a niet in de weg willen (en kunnen) staan, dat is reeds een gepasseerd station door gebrek aan handhaving van de gemeente na meldingen van illegale bewoning sinds 2009. Echter, reclamanten zijn van mening dat legalisering van een illegale woonsituatie anders vormgegeven kan worden dan het voorgestelde plan zoals ingediend door initiatiefnemer die hiermee de suggestie wekt dat er sprake is van financieel gewin in plaats van enkel legalisering van de huidige situatie qua situering, vorm, hoogte en omvang. Bovendien is er middels ontbossing en verharding reeds geweld gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van dit perceel zoals de foto's uit mei 2017 aantonen.

reactie:

Ad. 1. De toegestane maatvoering van de woning, met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter is kleiner dan de omliggende percelen. Hier is maximaal een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In de bestaande situatie is er ook een woning aanwezig die vervangen zal worden door de nieuw te bouwen woning. Het is aan de eigenaar van de woning of hij hier zelf in gaat wonen of dat de woning verhuurd of verkocht wordt. Daar kunnen in het kader van het bestemmingsplan geen aanvullende eisen voor worden opgenomen. Het maakt voor de ruimtelijke beoordeling ook niet uit of de eigenaar in de woning gaat wonen of dat hier een ander gezin komt te wonen. Zie ook de gegeven reactie op dit onderdeel bij zienswijze 1.

Ad. 2. Voor het bestemmingsplan is het van belang om te kijken op welke manier de ontstane situatie planologisch geborgd kan worden. Het is niet mogelijk om de woning langdurig onder het overgangsrecht te houden. Het pand kent al een lange geschiedenis van bewoning. Het pand is in 1968 aangevraagd als tweede woning op het perceel. Destijds is het perceel ook gesplitst. Dit was mogelijk binnen het toen geldende bestemmingsplan. In een later stadium zijn de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan aangepast en is het onder overgangsrecht komen te vallen.

De rechtbank Arnhem heeft op 23 juni 2009 (zaak AWB 09 / 1628) aangegeven dat de gemeente niet kon handhaven op het al vele jaren bestaande woongebruik. Daarmee is het gebruik ook over het overgangsrecht komen te vallen. Met het bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik planologisch vastgelegd en wordt het mogelijk gemaakt om een woning op ruimere afstand van de burelen te realiseren.

Ad. 3. In het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bos' in stand gehouden. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013' wordt de bestemming Bos iets vergroot doordat een gedeelte wat voorheen de bestemming Tuin heeft in het bestemmingsplan de bestemming Bos heeft gekregen. In het kader van het bestemmingsplan is er een geen sprake van kap. Wanneer er in het verleden activiteiten in strijd met het bestemmingsplan zijn ondernomen zal dit in het kader van handhaving opgepakt moeten worden. Initiatiefnemer geeft aan dat er sprake is geweest van stormschade en dat om die reden een aantal omgevallen bomen zijn verwijderd. In het bestemmingsplan worden er geen bebouwingsmogelijkheden geboden in het gedeelte met de bestemming 'Bos'. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bestaande bijgebouwen die aanwezig zijn en de grindverharding binnen de bestemming 'Bos' verwijderd zullen worden. Om dit te borgen is nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad. 4. Zoals hierboven vermeld blijft de huidige bestemming 'Bos' in stand, er worden in deze strook geen bebouwingsmogelijkheden geboden. Er is dus geen sprake van een verruiming van de (bouw)mogelijkheden in het gedeelte met de bestemming 'Bos'. Voor de bestaande bebouwing en de grindverharding in het gedeelte met de bestemming Bos wordt nu een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat dit wordt verwijderd uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de woning onherroepelijk is geworden.

Ad. 5. In de huidige situatie is het toegestaan om te wonen op de locatie en valt dit onder het overgangsrecht. Zie hiervoor onder andere hetgeen is beschreven bij paragraaf 2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan en Bijlage 10.

Ad. 6. Er heeft een handhavingstraject plaatsgevonden op de locatie maar vanuit de uitspraak van de Rechtbank Gelderland (zie Bijlage 10) is gebleken dat de situatie onder overgangsrecht valt en dat de gemeente hier niet handhavend tegen kan optreden. Het wonen is hier dus in de huidige situatie toegestaan.

Ad. 7. In de huidige situatie is er geen bouwvlak aanwezig op de locatie omdat het onder overgangsrecht valt. Er is een wel een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen aanwezig. Nu wordt een bouwvlak toegevoegd waarbij er is uitgegaan van de huidige contouren van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Op deze manier komt de woning niet in de bestemming 'Bos' te liggen. Om afstand te creëren ten opzichte van de woning aan de Utrechtseweg 443a is de woning verder opgeschoven en het bestemmingsplan aangepast. De woonbestemming is ongeveer met de helft verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. De woning heeft een kleinere maatvoering in het bestemmingsplan dan de omliggende percelen.

Ad. 8. Gezien de ligging in de bossen is de inkijk/doorkijk hier zeer beperkt. In de huidige situatie is ook al bebouwing aanwezig. Daarnaast is er een relatief grote afstand tussen de bebouwing en de omliggende percelen. De afstand tussen beide percelen bedraagt circa 69 meter. Tussen beide bouwvlakken gaat het om een afstand van circa 90 meter. Er is daarnaast in het ontwerp rekening gehouden met de afstand tussen de woning aan de Utrechtseweg 443 omdat deze woning op een relatief kleinere afstand is gelegen. De overige woningen liggen op een grotere afstand en tussen de woningen en de nieuwe woning is een bos gelegen.

Ad. 9. De bouwregels zijn overgenomen uit de standaardbestemming 'Bos' voor bestemmingsplannen. In het kader van onder andere natuurbeheer zijn er binnen de bestemming 'Bos' afwijkingsmogelijkheden opgenomen om binnenplannen de mogelijkheid te hebben om af te wijken van het bestemmingsplan en de bouw van gebouwen ten dienste van natuurbeheer mogelijk te maken.

Aangezien het plangebied volledig in eigendom is van de initiatiefnemer en er geen verwachting is dat er in het kader van natuurbeheer bebouwing opgericht hoeft te worden binnen het plangebied is het niet noodzakelijk om de afwijkingsmogelijkheden op te nemen in het plan. Artikel 3.3 'afwijken van de bouwregels' kan om die reden verwijderd worden uit de planregels.

Ad. 10. Zoals eerder aangegeven bij de beantwoording van punt 8 is het niet aannemelijk dat er vanaf de planlocatie vrij zicht is op de nieuwe woning.

Ad. 11. Het flora en fauna onderzoek is door een deskundig ecologisch adviesbureau uitgevoerd. Hierin zijn de relevante factoren onderzocht voor soorten in het gebied. Ook de effecten op het Natura 2000 gebied zijn onderzocht en er is door de provincie een vergunning (22 september 2020) verleend in het kader van de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming - stikstof). Zie hiervoor ook de gegeven reactie op dit punt bij zienswijze 1.

Ad. 12. Zoals eerder opgenomen wordt het effect van de ontwikkeling ten opzichte van een eventueel verlies aan privacy op het perceel van reclamant als zeer gering geschat.

Ad. 13. Het gedeelte met de bestemming Bos wijzigt niet, als in de huidige situatie strijdigheden zijn zal dit in het kader van handhaving opgepakt kunnen worden maar dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad. 14. Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen omdat er uit de eerdere onderzoeken is gekomen dat dit noodzakelijk is. Er worden maatregelen getroffen om de vleermuizen op de locatie niet te verstoren en er wordt een ontheffing aangevraagd en een werkprotocol opgesteld.

Ad. 15. Een stikstofberekening conform de nieuwste methodiek is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. Vanuit de provincie is in het kader van de Wet Natuurbescherming de stikstofberekening ook gecontroleerd en akkoord bevonden.

Ad. 16. Binnen de bestemming Bos is het niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning een pad te verharderen en oppervlakteverhardingen aan te brengen. Dit is standaard zo opgenomen, dus dit geldt ook al voor het bestemmingsplan 'Kievitsdel 2013'. Daarnaast zijn andere werkzaamheden zoals het vellen/rooien van bomen niet toegestaan. Er kan dus niet zonder omgevingsvergunning een pad worden aangelegd richting de achterzijde van het perceel.

Ad. 17. Voor de ontwikkeling is naar de schaal van de omgeving gekeken, de planologische mogelijkheden en de aanwezige woningen. In omgeving is bijna overal een maximale goothoogte van 6 meter en ene maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Om dit te verkleinen is er uitgegaan van een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Hierdoor is al een groot gedeelte van het volume van de woning gelegen op de begane grond. De stedenbouwkundige impressies zoals opgenomen in het plan geven een beeld van mogelijke woningen. Zie hiervoor ook de gegeven reactie op dit punt bij zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inhoud van de aanpassingen komen overeen met de andere zienswijzen. De aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 6.4.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- In de toelichting was in paragraaf 2.6 een bouwhoogte van 10 meter benoemd, dit was foutief opgenomen en is aangepast naar 8 meter.
- In de toelichting is in paragraaf 4.10 een aanvulling gegeven over stikstof, door verwijzing naar een geactualiseerde memo en Aerius-berekening en een in de tussentijd (22 september 2020) verleende Wnb-vergunning. Ook is de betreffende geactualiseerde memo bijgevoegd als bijlage.
- In de toelichting is bij het gemeentelijk beleid paragraaf 3.5.2 Omgevingsvisie Renkum 2040 toegevoegd. Dit is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nieuw beleid wat verwerkt is in de toelichting.

- Als gevolg van het opstellen van de Omgevingsvisie Renkum 2040 is de Ruimtelijke visie 2025 komen te vervallen. Dit is verwijderd uit de toelichting.
- De Nota Wonen 2014 is vervangen door de Nota Wonen 2019. Dit is verwerkt in paragraaf 3.5.1 van de toelichting.
- Het provinciaal en rijksbeleidskader zijn geactualiseerd.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen:

Regels:

In de regels zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Artikel 3 lid 1 onder j 'gebouwen' is verwijderd.
- Artikel 3 lid 3 'afwijken van de bouwregels' is verwijderd. Daarmee zijn de artikelen daarna vernummerd.
- (het nu nieuw vernummerde) Artikel 3 lid 3 'specifieke gebruiksregels' is gewijzigd (dit was voorheen artikel 3.4). Het artikel is gewijzigd in artikel 3.3.1 en 3.3.2. Artikel 3.3.1 bevat de bestaande tekst voor 'gebruik in strijd met de bestemming' (voorheen artikel 3.4). Artikel 3.3.2 bevat een voorwaardelijke verplichting. Dit is als volgt toegevoegd:

'De binnen deze bestemming bestaande bijgebouwen en grindverharding dienen geheel verwijderd te worden en verwijderd te zijn en blijven uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.'

- Artikel 4 lid 5 onder 2 'voorwaardelijke verplichting' is aangepast naar:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - voorwaardelijke verplichting sloop' dient het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt te worden en gesloopt te zijn uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.'

Wanneer het vanwege de mitigerende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk is (zoals opgenomen in de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming) dat de sloop later plaatsvindt dan kan dit maximaal met de gewenningsperiode voor nieuwe verblijfplaatsen worden uitgesteld zodat de vleermuizen over kunnen gaan naar de nieuw gerealiseerde verblijfplaatsen.

Zie ook dezelfde voorwaardelijke verplichting voor het deel van het (bij)gebouw in de bestemming 'Wonen'.'

- Artikel 5 lid 1 onder d 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen' is verwijderd.
- Artikel 5 lid 5 onder 2 'voorwaardelijke verplichting' is aangepast naar:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting sloop' dient het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt te worden en gesloopt te zijn uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.'

Wanneer het vanwege de mitigerende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk is (zoals opgenomen in de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming) dat de sloop later plaatsvindt dan kan dit maximaal met de gewenningsperiode voor nieuwe verblijfplaatsen worden uitgesteld zodat

de vleermuizen over kunnen gaan naar de nieuw gerealiseerde verblijfplaatsen.

Zie ook dezelfde voorwaardelijke verplichting voor het deel van het (bij)gebouw in de bestemming 'Tuin'.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0201dw-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

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

1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0201dw-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. Het vervaardigen van (ambachtelijke) producten 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. Bij een aan-huis-verbonden beroep behoudt de woning in overwegende mate de woonfunctie, 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 (zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep) dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en 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 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.

1.12 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.

1.13 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.14 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).

1.15 bebouwing:

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

1.16 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.

1.17 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).

1.18 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.

1.19 *begane grond:*

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

1.20 *bestaand bouwwerk:*

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

1.21 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 *bijgebouw:*

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

1.24 *bloedverwantschap:*

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

1.25 *bouwen:*

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

1.26 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.27 *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.

1.28 *bouwperceel:*

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

1.29 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

1.30 *bouwvlak:*

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

1.31 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.32 *bouwwerk:*

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

1.33 *cultuurhistorische waarden:*

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

1.34 *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 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.

1.38 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).

1.39 extensieve recreatie:

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

1.40 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.

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiken:

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

1.43 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.

1.44 hobbymatig houden van dieren:

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 kap:

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

1.49 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).

1.50 landschapswaarde(n):

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

Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende

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

1.51 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.52 maatvoeringsvlak:

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

1.53 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.

1.54 nadere eis:

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

1.55 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.

1.56 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.

1.57 nutsvoorziening:

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 overkapping:

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel.

1.61 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.

1.62 peil:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 27,20 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- b. in andere gevallen:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
 - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
 3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
 4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
 5. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.63 prostitutie:

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

1.64 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.

1.65 sekswinkel:

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft.

1.73 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

2.6 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

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

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

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

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

2.10 ondergrondse diepte:

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. bos;
- b. het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en morfologie (o.a. hoogteverschillen);
- c. extensieve recreatie en natuurbeleving/-educatie ;
- d. de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende waterlopen, watergangen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. niet beboste gedeeltes van de gronden;
- f. houtproductie;
- g. het hobbymatig houden van dieren;
- h. agrarisch medegebruik;
- i. (half)verharde en onverharde (wandel-/fiets)paden en (bos)parkeerplaatsen, en halfverharde en onverharde wegen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen, terreinomheiningen, erfafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren de bouwhoogte mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen. Hierbij zijn carports en overkappingen niet toegestaan.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 gebruik in strijd met de bestemming

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerk aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen;
- b. het gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- c. als stort- en of opslagplaats voor grond en afval;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en

seksinrichtingen.

3.3.2 *voorwaardelijke verplichting*

De binnen deze bestemming bestaande bijgebouwen en grindverharding dienen geheel verwijderd te worden en verwijderd te zijn en blijven uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.

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

3.4.1 *verbod*

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

- a. *het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- b. *het afgraven, ophogen of egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;*
- c. *het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen (zoals transport-, energie, en telecommunicatieleidingen) en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;*
- d. *het graven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten, greppels en daarmee gelijk te stellen waterlopen;*
- e. *het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen (zoals bijvoorbeeld de Bomenverordening) of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of de opvolger van deze (wet(ten)) voor is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig.*

3.4.2 *uitzondering verbod*

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

- a. *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.*

3.4.3 *afwegingskader*

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

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

- c. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- d. paden, zoals opritten en achterpaden;
- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. aan- en uitbouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. andere werken.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

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

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

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
3. *dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

4.3 *nadere eisen*

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

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

4.4 *afwijken van de bouwregels*

4.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en toestaan dat:*
 1. *een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;*
 2. *de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en d en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- c. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
- d. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

4.4.2 *afwegingskader*

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

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

4.5 *specifieke gebruiksregels*

4.5.1 *gebruik in strijd met de bestemming*

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

4.5.2 voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - voorwaardelijke verplichting sloop' dient het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt te worden en gesloopt te zijn uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.

Wanneer het vanwege de mitigerende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk is (zoals opgenomen in de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming) dat de sloop later plaatsvindt dan kan dit maximaal met de gewenningsperiode voor nieuwe verblijfplaatsen worden uitgesteld zodat de vleermuizen over kunnen gaan naar de nieuw gerealiseerde verblijfplaatsen.

Zie ook dezelfde voorwaardelijke verplichting voor het deel van het (bij)gebouw in de bestemming 'Wonen'.

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

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden, zoals opritten en achterpaden;
- f. groenvoorzieningen en bos;
- 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. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

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

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

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

> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

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

5.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 nadere eisen

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

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

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
- b. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:*
 1. *de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
 2. *de fysieke veiligheid niet in het geding is;*
- c. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- f. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- g. *het bepaalde in lid 5.2.3 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

5.5.1 gebruik in strijd met de bestemming

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

5.5.2 voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting sloop' dient het daar gelegen en bestaande (bij)gebouw geheel gesloopt te worden en gesloopt te zijn uiterlijk één jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning (die gebouwd wordt in het nieuwe bouwvlak) aan de Utrechtseweg 443a onherroepelijk is geworden.

Wanneer het vanwege de mitigerende maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk is (zoals opgenomen in de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming) dat de sloop later plaatsvindt dan kan dit maximaal met de gewenningsperiode voor nieuwe verblijfplaatsen worden uitgesteld zodat de vleermuizen over kunnen gaan naar de nieuw gerealiseerde verblijfplaatsen.

Zie ook dezelfde voorwaardelijke verplichting voor het deel van het (bij)gebouw in de bestemming 'Tuin'.

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 lid 5.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- f. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;

3. *de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;*
 4. *geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 5. *het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;*
 6. *aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*
- g. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:*
1. *er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;*
 2. *de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;*
 3. *de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;*
 4. *de woning slechts één voordeur blijft houden;*
 5. *geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 6. *aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*

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 familiere relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

6.1 bestemmingsomschrijving

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

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 afwegingskader

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

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

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

6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

6.4.1 verbod

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

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

6.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;*
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*

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

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
 - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

8.1.1 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).

8.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 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.

8.1.3 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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).

9.2 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.

9.3 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 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.*

11.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 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.

11.2 overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 443a, 2022'.

Eindnoten

1. Rechtbank Arnhem: uitspraak 23 juli 2009 (AWB 09 / 1628)
2. Buro Ontwerp & Omgeving, verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem. projectnummer 3027.01, d.d. 2 september 2019
3. <https://www.nsl-monitoring.nl/>
4. Buro Ontwerp en Omgeving, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Utrechtseweg 443a te Doorwerth. Projectnummer 3027.01, d.d. 29 juli 2019
5. Hamaland Advies, Bureauonderzoek en booronderzoek archeologie. Plangebied Utrechtseweg 443a. projectnummer 192378, kenmerk EKU/DIR/HAMA/192378, d.d. 11 juli 2019 (concept)
6. Foreest Groen Consult, Quickscan flora- en faunaonderzoek Voortoets Natura 2000 Utrechtseweg 443A Doorwerth. D.d. 12 september 2019
7. Buro Ontwerp & Omgeving, Memo effectbeoordeling stikstofdepositie, Utrechtseweg 443a Doorwerth, d.d. 9 maart 2020
8. Foreest Groen Consult, Aanvullende notitie soortenbescherming Utrechtseweg 443A Doorwerth. D.d. 27 november 2019
9. Explosive Clearance Group, Vooronderzoek Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied 'Utrechtseweg 443A te Doorwerth'. Documentcode 251-019-VO-01, d.d. 2 september 2019.

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

