

# Bestemmingsplan Zonneheuvelweg 24, 2023

IDN: NL.IMRO.0274.bp0218bg-va02





**Zonneheuvelweg 24, 2023**

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Bestaande situatie	12
2.3 Toekomstige situatie	13
2.4 Landschappelijke inpassing	16
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	25
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	29
4.3 Bodem	30
4.4 Explosieven	30
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Geluid	34
4.7 Milieuzonering	36
4.8 Externe veiligheid	37
4.9 Water	39
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11 Natuurwaarden	45
4.12 Verkeer en parkeren	49
4.13 Kabels en leidingen	50
4.14 Economische uitvoerbaarheid	50
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Planregels	54
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	56
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	56
6.2 Zienswijzen	56
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	56
6.4 Ambtshalve wijzigingen	56

<b>Regels</b>		<b>57</b>
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	<b>58</b>
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	69
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	<b>71</b>
Artikel 3	Tuin	71
Artikel 4	Verkeer	73
Artikel 5	Wonen	75
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	80
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<b>83</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 8	Algemene bouwregels	84
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	87
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<b>89</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	89
Artikel 12	Slotregel	90
<b>Bijlagen</b>		
<i>Bijlage 1</i>	<i>Schetsontwerp</i>	
<i>Bijlage 2</i>	<i>Landschappelijk inrichtingsplan</i>	
<i>Bijlage 3</i>	<i>Niet gesprongen explosieven onderzoek</i>	
<i>Bijlage 4</i>	<i>Bodemonderzoek</i>	
<i>Bijlage 5</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>	
<i>Bijlage 6</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>	
<i>Bijlage 7</i>	<i>Quickscan flora en fauna</i>	
<i>Bijlage 8</i>	<i>Vervolgonderzoek kleine marterachtigen</i>	
<i>Bijlage 9</i>	<i>Stikstofdepositieonderzoek</i>	



## *Toelichting*

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied, (correctieve) herziening 2008" van gemeente Renkum ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning aan de Zonneheuvelweg 24 te Oosterbeek.

De locatie maakt onderdeel uit van het wooncluster Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg - Utrechtseweg in het buitengebied van Oosterbeek. Met het bouwen van een nieuwe woning wordt aangesloten op het karakteristiek van dit wooncluster. In het gebied bevinden zich namelijk meerdere vrijstaande woningen met grote tuinen in een bosachtige omgeving.

In de huidige situatie bevindt zich aan de Zonneheuvelweg 26 reeds een bestaande woning met een grote tuin. De woning staat achterop het perceel, meer gelegen richting de Wolfhezerweg. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel naast de bestaande woning aan de Zonneheuvelweg 22 een nieuwe, duurzame en energie-neutrale woning te realiseren.

In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De gewenste ontwikkeling past daarmee niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

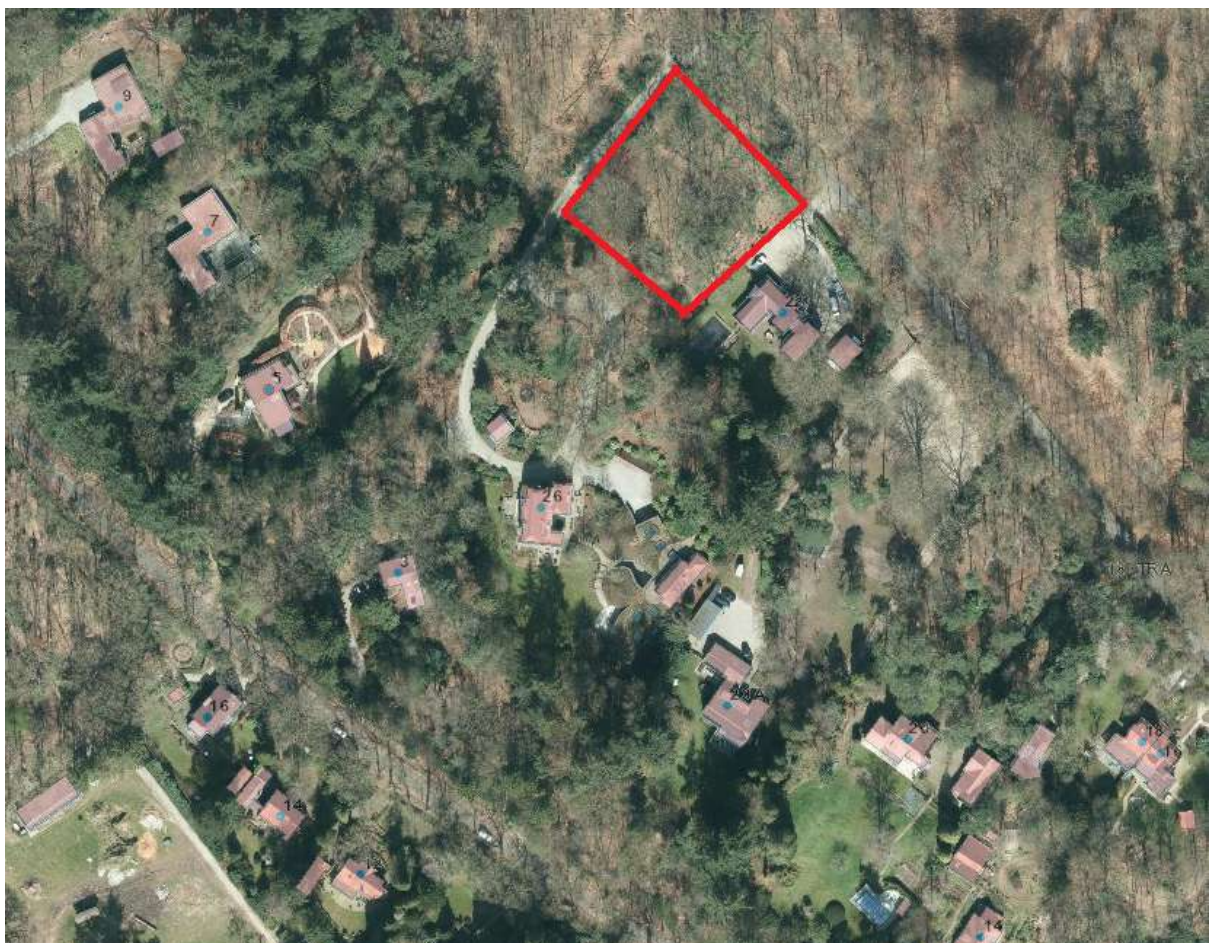
### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Zonneheuvelweg 24 (nu nog onderdeel van Zonneheuvelweg 26, en gelegen naast Zonneheuvelweg 22) en is gelegen ten westen van Oosterbeek in het buitengebied van de gemeente Renkum. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceel Oosterbeek, sectie C, nummers 801 en 1167. De navolgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.





Afbeelding: globale ligging plangebied in het de wooncluster langs de Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg - Utrechtseweg in buitengebied van Oosterbeek (bron: GeoWeb, luchtfoto 2021).



*Afbeelding:* ligging plangebied aan de Zonneheuvelweg (bron: GeoWeb, luchtfoto 2021). Voor de exacte begrenzing zie de verbeelding.



*Afbeelding:* luchtfoto 2021 plangebied, kijkrichting naar het noorden (bron: GeoObliëk, Slagboom en Peeters).

### 1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

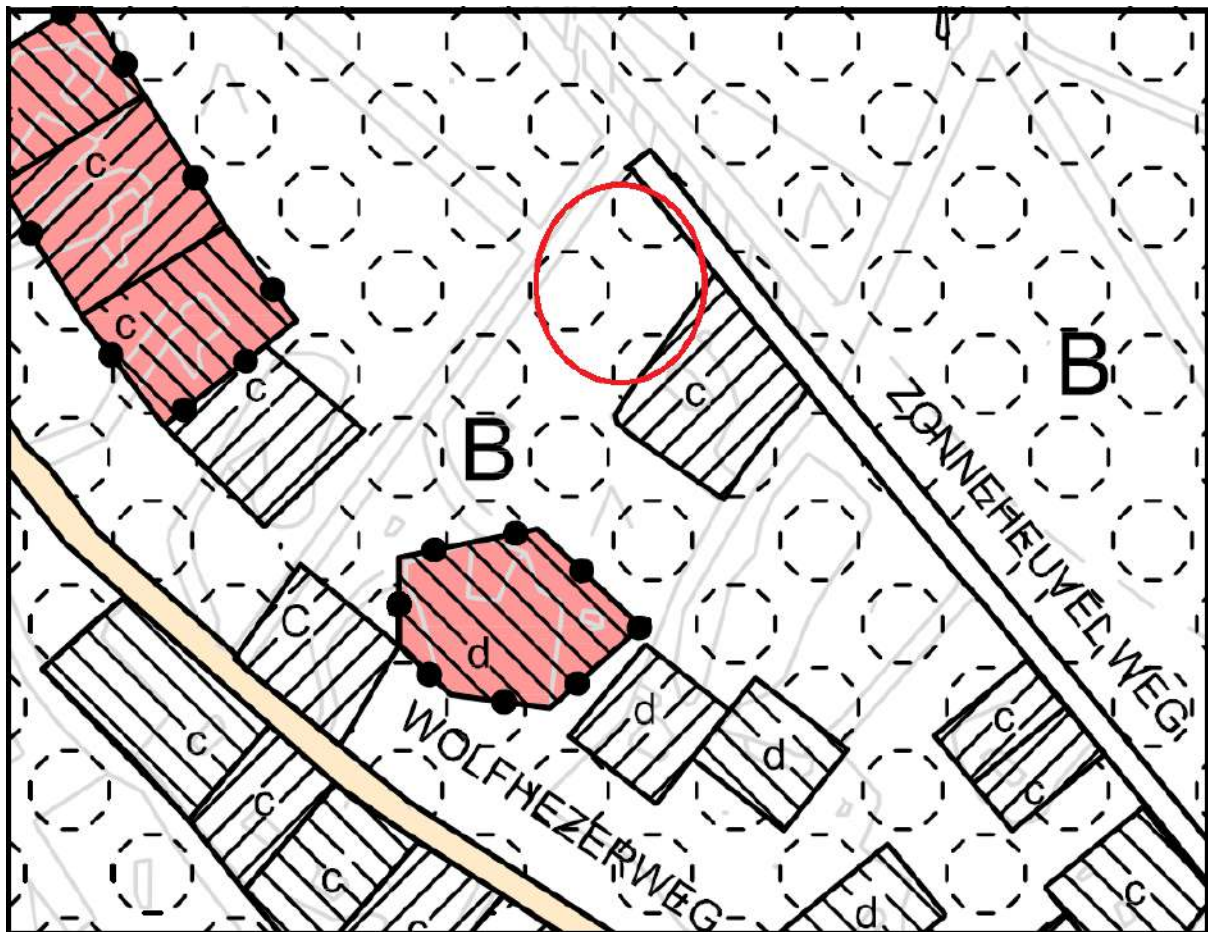
*Geldend bestemmingsplan:*

Het voorliggend plan herzielt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Dit plan is vastgesteld op 17 december 2008 en is op 25 november 2010 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is de algehele herziening qua regels en de gedeeltelijke herziening qua plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001.

In het geldende bestemmingsplan heeft het hele perceel van Zonneheuvelweg 26, waar de locatie voor Zonneheuvelweg 24 nu nog een onderdeel van is, de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bos- en natuurgebied'. De locatie van Zonneheuvelweg 24 heeft de bestemming 'Bos- en Natuurgebied'. Daarbinnen is de bouw van een woning niet toegestaan. Het hele perceel wordt nu gebruikt als (bos)tuin ten behoeve van Zonneheuvelweg 26.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning met tuin. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De locatie van de nieuwe woning kent namelijk geen bestemming 'Woondoeleinden'. Ook is geen bouwvlak toegekend

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden.



Afbeelding: het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (rood = globaal plangebied)

#### Nieuw bestemmingsplan:

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan, 'Zonneheuvelweg 24, 2023', krijgt de locatie op de plek van de nieuwe geplande vrijstaande woning de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Aan de straatzijde krijgt de voortuin de bestemming 'Tuin'. De huidige ontsluitingsweg voor Zonneheuvelweg 26 en 24 krijgt de bestemming 'Verkeer'.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek en opzet van de gemeentelijke digitale bestemmingsplannen die sinds 2012 worden gemaakt.



Afbeelding: verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023'

#### 1.4 Leeswijzer

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

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

Het voorliggend plan maakt de bouw van één nieuwe woning aan de Zonneheuvelweg met het toekomstige nummer 24 in Oosterbeek mogelijk. Hierna wordt eerst de bestaande ruimtelijke situatie beschreven. Daarna volgt een beschrijving van de nieuwe situatie.

### 2.2 Bestaande situatie

In het midden van de 19de eeuw werden langs de Utrechtseweg - Wolfhezerweg - Zonneheuvelweg grote huizen en villa's gebouwd. Deze dragen bij aan de identiteit van Oosterbeek. De villa's liggen aan weerszijden verhoogd ten opzichte van de weg. Een andere kenmerkende kwaliteit van het deel van de weg in Oosterbeek is de markante laanbeplanting met eiken.

Dit geldt ook voor het plangebied. In onderstaande afbeelding is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.



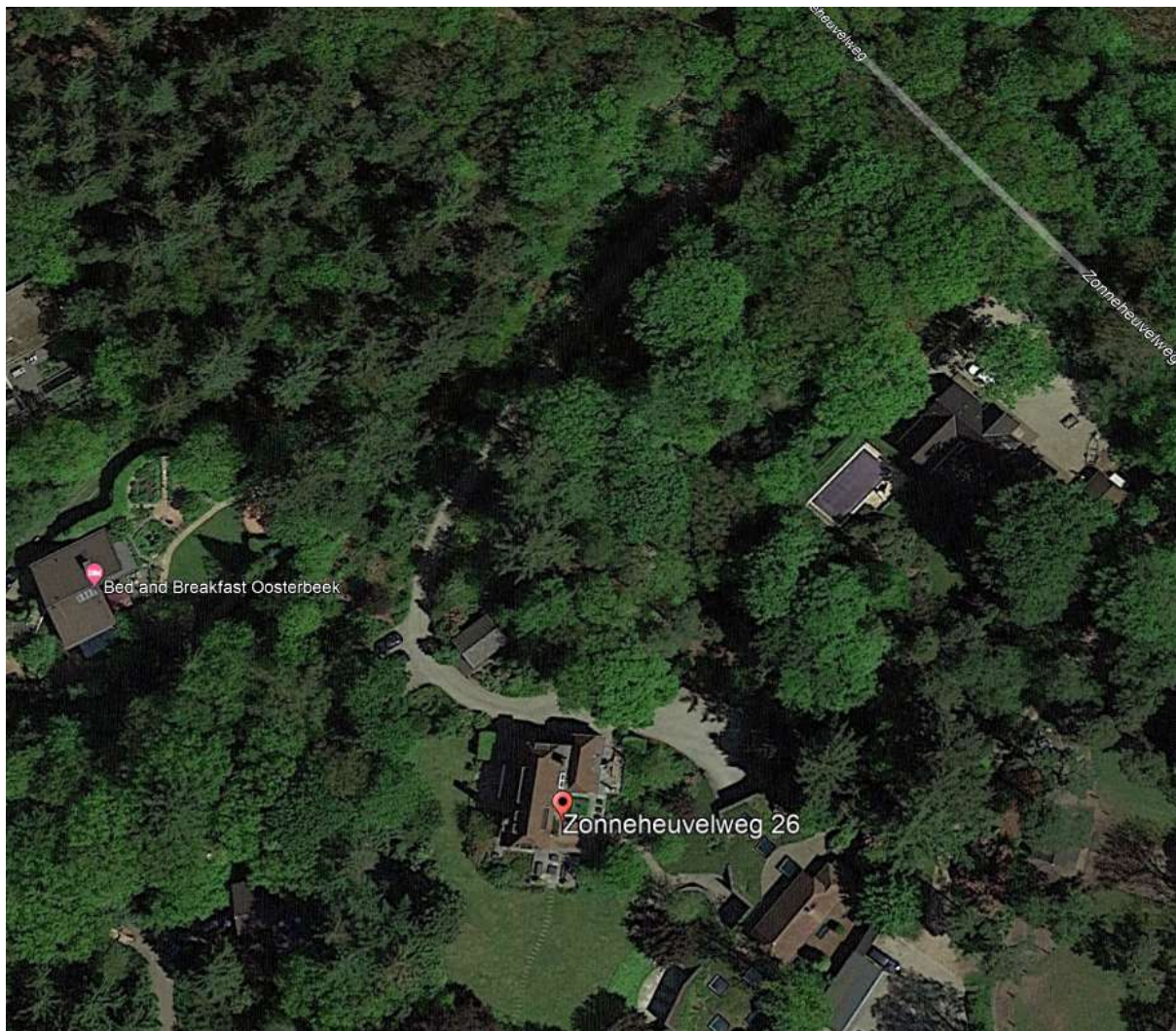
Afbeelding: Bestaande situatie plangebied.

De bossfeer overheerst in dit gebied. Er staat bebouwing uit uiteenlopende periodes. Deze staat meestal midden of achter op het perceel waardoor een sterk gevoel van ruimte en openheid wordt bereikt. Zowel in de openbare ruimte als op de percelen komt een bosachtige inrichting voor. De erfbegrenzing bestaat overwegend uit groen. In een enkel geval zijn de woningen vanaf de openbare

weg niet zichtbaar.

In de bestaande situatie is op her perceel reeds een woning (Zonneheuvelweg 26) aanwezig, welke vanaf de openbare weg niet zichtbaar is. Deze woning is geen onderdeel van het plangebied. In de toekomstige situatie wordt dit perceel in twee losse percelen gesplitst.

In onderstaande afbeelding in de bestaande situatie van het plangebied in een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding: Luchtfoto bestaande situatie plangebied.

### 2.3 Toekomstige situatie

De gemeente Renkum staat op het standpunt dat de bewoners het best hun eigen toekomst in kunnen vullen. De grondhouding ten opzichte van plannen en initiatieven is daarom 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'. Plannen en initiatieven worden ondersteund en gefaciliteerd, tenzij het algemeen belang evident wordt geschaad en/of het initiatief niet pas in bestaand beleid. Het ontwikkelen van een extra woning op de eigen kavel wordt in principe positief benaderd. Er is voor dit type ontwikkeling geen specifiek ruimtelijke beleid ontwikkeld en het opstellen van dit beleid is ook niet voorzien. Ieder initiatief vergt namelijk maatwerk.

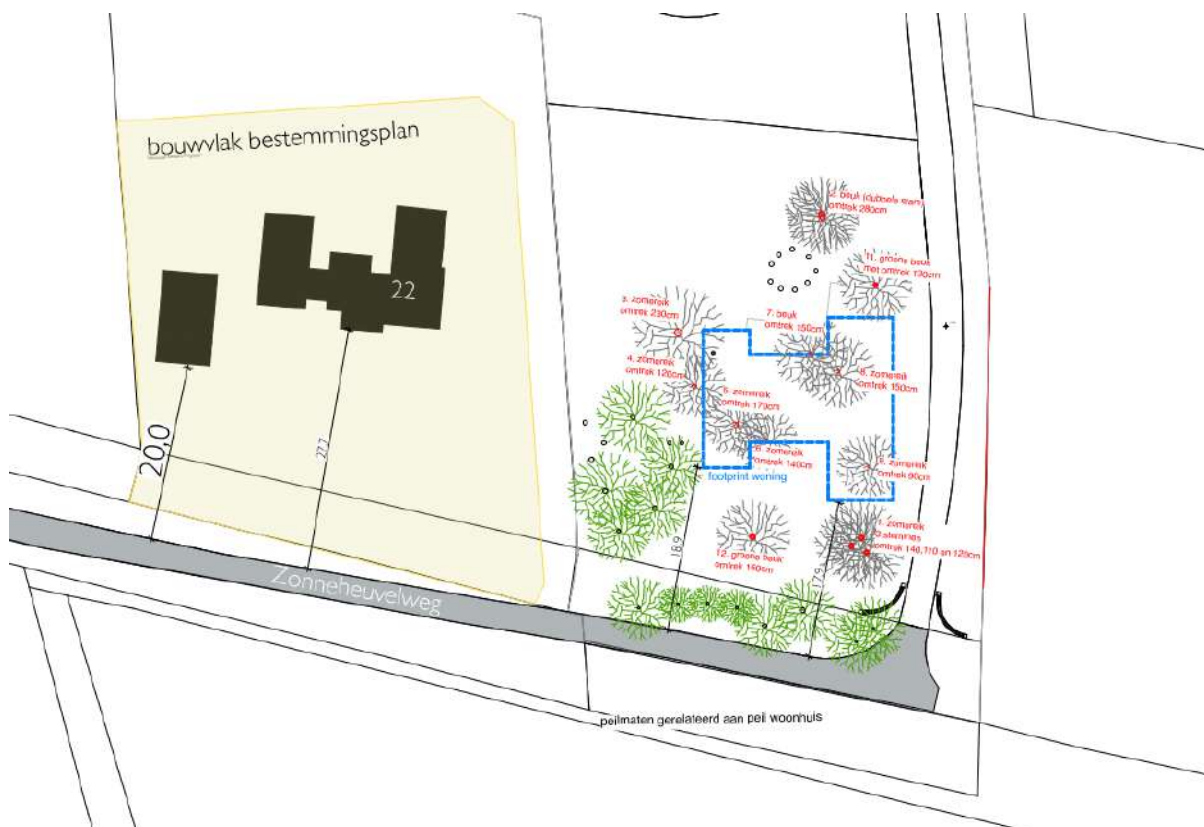
De gemeente Renkum is sterk beperkt in de mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningen. De

kernen in de gemeente Renkum zijn veelal omringt door beschermde bossen, landgoederen en natuurgebieden. De gemeente zal daarom moeten inbreiden binnen de bestaande bebouwde kom in plaats van uitbreiden. Aangezien het grondeigendom van de gemeente beperkt is zal daarom de vraag naar woningen vooral door de particuliere markt moeten worden ingevuld. De realisatie van extra woningen op eigen kavels komt tegemoet aan de vraag naar nieuwe woningen, die door de gemeente niet kan worden ingevuld. Het initiatief aan de Zonneheuvelweg dient in dat licht te worden bekeken. Een verschil met andere initiatieven is dat de initiatiefnemers de nieuwe woning zelf willen gaan bewonen.

De woning zal worden georiënteerd op de Zonneheuvelweg en ook worden ontsloten vanaf deze weg. De woning zal in maat en schaal aansluiten op de bestaande woningen en zich met voor- en achtergevelrooilijn ook oriënteren op de rooilijnen van de aangrenzende woningen. De nieuwe woning wordt een nieuwe schakel in de al bestaande rij woningen. Ter plaatse kenmerkt de bebouwing zich langs de Zonneheuvelweg als een lintbebouwing. De nieuwe woning is de inpassing van een woning in die lintbebouwing. Het past in het stedenbouwkundige ritme van de bebouwing langs de Zonneheuvelweg.

Van groot belang is dat het profiel van de Zonneheuvelweg zijn huidige groene uitstraling en het kenmerkende profiel met het naar weerszijden olopande reliëf behoudt. Om ruimte te creëren voor de nieuwe woning dienen een aantal bomen gekapt te worden.

In onderstaand afbeelding is aangegeven welke bomen gekapt gaan worden.



Afbeelding: Te kappen bomen.

In het kader van dit plan is een ontwerp gemaakt, waar enkele afbeeldingen's in het vervolg van deze paragraaf een impressie van tonen. Het ontwerp is qua bouwvorm en afwerking uniek voor de omgeving. De beoogde nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 332 m<sup>2</sup> en bestaat uit één bouwlaag en een souterrain. De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van ongeveer 4,5 m.



Duurzaamheid speelt een nadrukkelijke rol bij het ontwerp. Het voornemen is de woning te voorzien van een warmtepomp installatie en een gras dak met zonnepanelen. Bij de bouw wordt daarnaast gekozen voor duurzame materialen. Parkeren is mogelijk via de oprit op het eigen terrein.

In onderstaande afbeeldingen zijn impressies weergegeven van de verschillende aanzichten en zijn 3D beelden van de indeling weergegeven. In het vervolg van de ontwikkeling, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, worden de definitieve ontwerptekeningen toegevoegd.



Afbeelding: Impressie nieuwe woning (bron: Strategie Architecten).

In onderstaande afbeeldingen zijn impressies weergegeven van de verschillende aanzichten en zijn 3D beelden van de indeling weergegeven.



voorgevel vanaf Zonneheuvelweg



rechtergevel



linkergevel



beeld vanuit souterrain

*Afbeelding: Impressies aanzichten nieuwe woning (bron: Strategie Architecten)*



souterrain



beganegrond

*Afbeelding: Indeling 3D nieuwe woning (bron: Strategie Architecten).*

## 2.4 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in figuur 10 weergegeven.



Afbeelding: Tekening landschappelijke inpassing. (bron:Otte Groen Advies)

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar

*Toelichting*

bijlage 2 van deze toelichting.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

## Hoofdstuk 3 *Beleid*

### 3.1 *Inleiding*

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

### 3.2 *Rijksbeleid*

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

##### 3.2.1.1 *Algemeen*

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

##### 3.2.1.2 *Vier prioriteiten*

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op

ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 3.2.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

### 3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

## 3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

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

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

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

### *Conclusie*

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

### *3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

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

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

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

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door

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

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

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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

#### *Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van slechts 1 woning. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

#### Conclusie

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



### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie- en verordening Gelderland

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

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

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

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

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

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

#### Toetsing

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

## Conclusie

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

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

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

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

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

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

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

*Toetsing*

1. Er wordt slechts 1 woning gebouwd;
2. Er wordt slechts 1 woning gebouwd;
3. Er wordt gasloos gebouwd. Ontwikkeling met duurzame materialen is het uitgangspunt;
4. Het plan voorziet in 1 woning, waarbij zoveel mogelijk van het huidige groen wordt behouden;
5. N.v.t.;
6. N.v.t.;
7. N.v.t.;
8. Met de directe burens is het initiatief besproken;
9. Het plan heeft betrekking op inbreiding in een wooncluster met vrijstaande villa's in een bosrijke omgeving in het buitengebied van Oosterbeek.

*Conclusie*

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

### 3.5 Gemeentelijk beleid

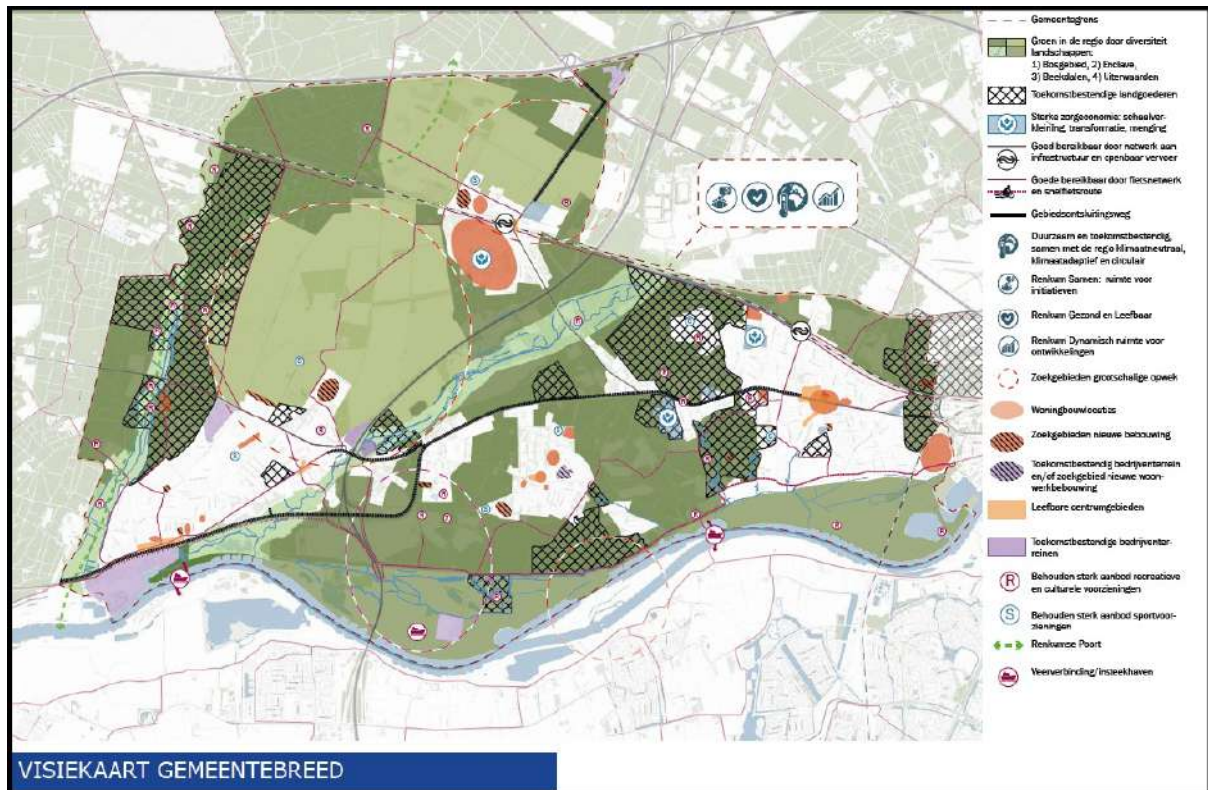
#### 3.5.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

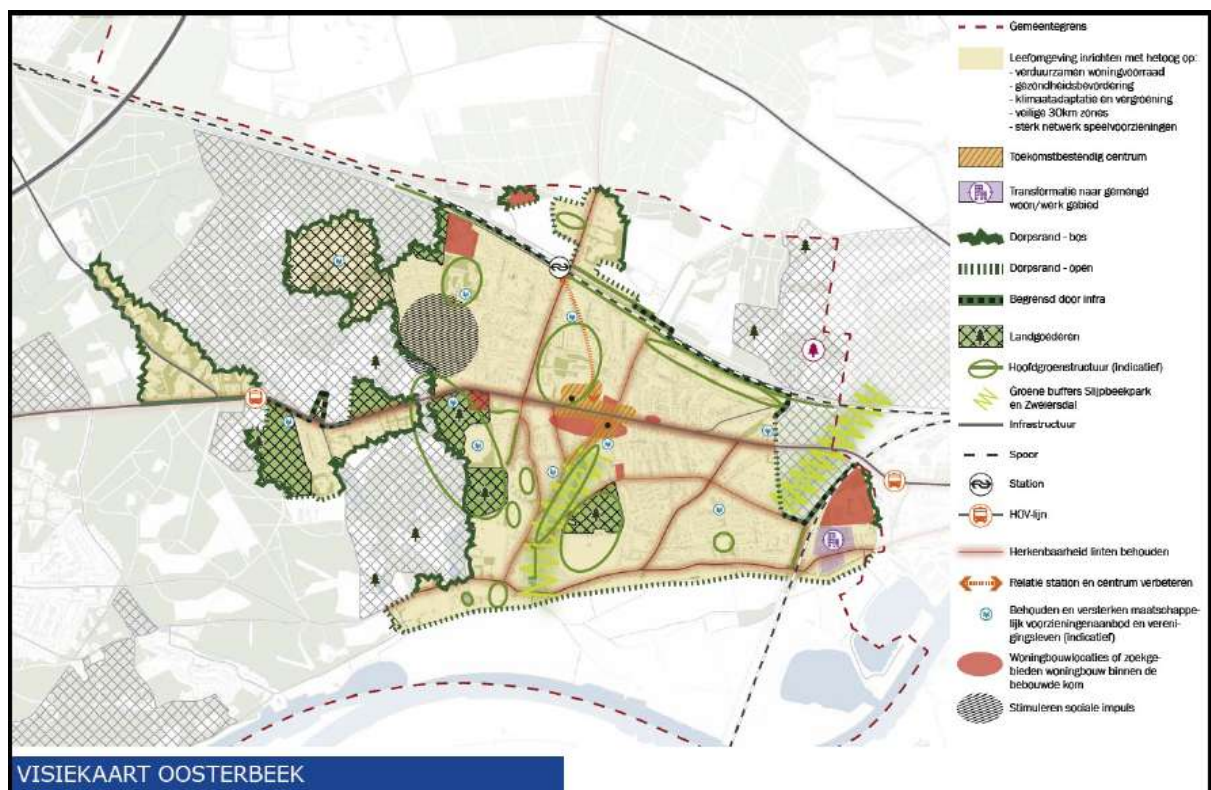
De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. Hieronder wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

Het doel en beoogde effect is meervoudig. De visie wil een ambitie en een kansrijke ontwikkelingsrichting geven voor Renkum als basis voor ons eigen handelen en het handelen van partijen uit de samenleving. De gemeente wil in de geest van de omgevingswet meer ruimte bieden aan initiatiefnemers en meer het gesprek voeren over de toegevoegde waarde van een initiatief voor de samenleving in plaats van het toetsen van een initiatief aan allerlei regels.

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



Afbeelding: visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Afbeelding: dorpskaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Conclusie

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan dat woningbouw in de bebouwde kom gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere nieuwbouw van woningen, woningsplitsing, splitsen van (woon)percelen door toevoeging van enkele nieuwe woningen en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De locatie van Zonneheuvelweg 24 ligt in de bebouwde kom. Daarnaast gaat het hier om slechts één nieuwe woning die ook nog eens niet in Natura 2000-gebied, Geldersch NatuurNetwerk of Groene Ontwikkelingszone ligt. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

### 3.5.2 Nota Wonen 2019

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

#### *Speerpunt 1: Focus op de bestaande woningvoorraad*

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

#### *Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw*

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

#### *Speerpunt 3: De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar*

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het betreft het bezit van Vivare, Woonzorg Nederland en Mooiland samen. Dat is ongeveer 21% van de totale woningvoorraad. 92% van de huurwoningen zijn van de woningcorporatie Vivare.

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

Er is al jaren sprake van vergrijzing binnen de gemeente Renkum. Tevens neemt de groep 75 plussers toe de komende jaren. Daarnaast stuurt de rijksoverheid aan op extramuralisering van de zorg. Met als gevolg dat oudere mensen steeds vaker en langer zelfstandig thuis blijven (of moeten blijven) wonen. Door deze vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad

levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen.

*Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen*

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

*Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat*

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

*Toetsing en conclusie*

Het voorgenomen plan voor de realisatie van één woning past binnen het gestelde in de Nota Wonen van de gemeente Renkum.

## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

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

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

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

#### *Toetsing*

Het plan voorziet in de ontwikkeling van slechts één woning in een wooncluster in het buitengebied bij Oosterbeek; welk gebied in feite een losstaand stedelijk gebied is met vrijstaande villa's in een bosachtige setting.

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

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

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het plangebied is kleiner dan 100 hectare en er wordt slechts één woning opgericht. Er is geen sprake van een bedrijf. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

#### *Conclusie*

Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

### 4.3 Bodem

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

Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

#### *Toetsing*

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. (zie bijlage 4). Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, niet juist is. Er is immers op de locatie een licht verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond aangetroffen. Het gehalte is gelegen boven de achtergrondwaarden, waardoor de hypothese wordt verworpen.

De geconstateerde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

#### *Conclusie*

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

### 4.4 Explosieven

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

#### *Toetsing*

Ter plaatse van het plangebied is een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit vooronderzoek blijkt dat:

#### **Verdacht gebied verschoten geschutmunitie (minimaal 3,7 cm, maximaal 3.7 inch)**

Op basis van de gegevens afkomstig uit de bronnen is vastgesteld dat een deel van het projectgebied kan worden beschouwd als zijnde verdacht op de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten. Ter plaatse van het projectgebied kunnen mogelijk Ontploffbare Oorlogsresten in de vorm van verschoten geschutmunitie (minimaal 3,7 cm, maximaal 3.7 inch) worden aangetroffen. Deze typen Ontploffbare Oorlogsresten kunnen worden aangetroffen tot 1,60 meter minus maaiveld 1940-1945, ofwel tot een diepte van 38,40m+NAP ter plaatse van het projectgebied.



### **Verdacht gebied klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers**

Op basis van de gegevens afkomstig uit de bronnen is vastgesteld dat deel van het projectgebied kan worden beschouwd als zijnde verdacht op de aanwezigheid van achtergelaten Ontplobbare Oorlogsresten. Ter plaatse van de binnen het projectgebied kunnen mogelijk Ontplobbare Oorlogsresten in de vorm van klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers worden aangetroffen. Deze ty-pen Ontplobbare Oorlogsresten kunnen worden aangetroffen tot 0,50 meter minus maaiveld 1940-1945, of-tewel tot een diepte van 39,50m+NAP.

#### **Advies**

Voorafgaande aan het uitvoeren van de geplande werkzaamheden in verdacht gebied, adviseert BeoBOM het volgende:

Uitvoering van een opsporingsproces, zoals omschreven in het CS-000. Middels een opsporingsproces wordt de bodem waarin zal worden gewerkt, ingemeten/gedetecteerd op de aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten. In geval verdachte verstoringen worden waargenomen, dan zullen deze benaderd worden en indien nodig verwijderd.

#### *Conclusie*

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Voor start van de geplande werkzaamheden zal het opsporingsproces uitgevoerd worden. Dit zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$ ).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen

ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is opgenomen hoe wordt omgegaan met woningen in het kader van NIBM. Vanuit deze regeling is, in bijlage 3a, voor woningbouwlocaties opgenomen dat deze als NIBM worden beschouwd als sprake is van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen wanneer er één ontsluitingsweg aanwezig is en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen wanneer er twee ontsluitingswegen aanwezig zijn.

### *Toetsing*

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van slechts 1 woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee is sprake van een NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

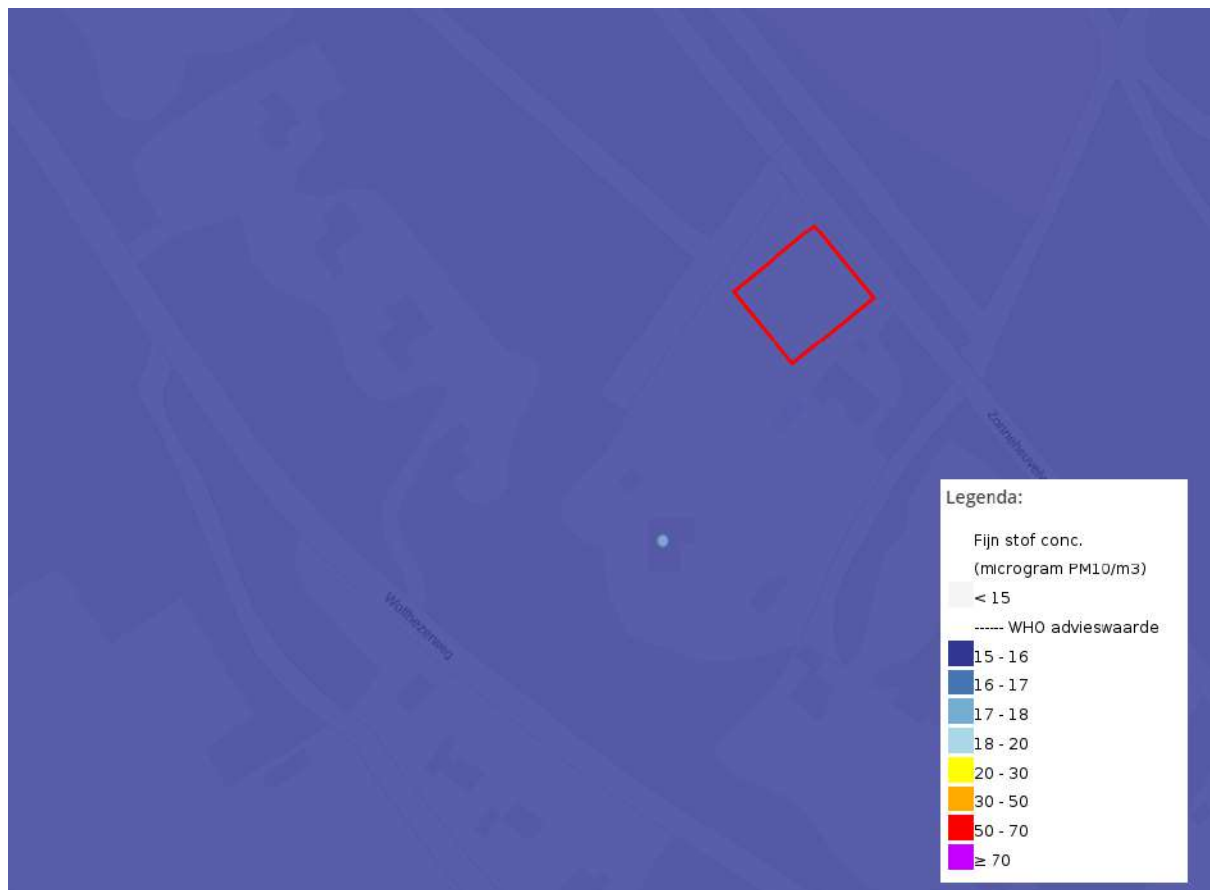
Naast de bijdrage van een inrichting aan de luchtkwaliteit dient ook een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit vanuit het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeer en parkeren" (paragraaf 4.12) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiermee is de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar en valt onder de noemer NIBM, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

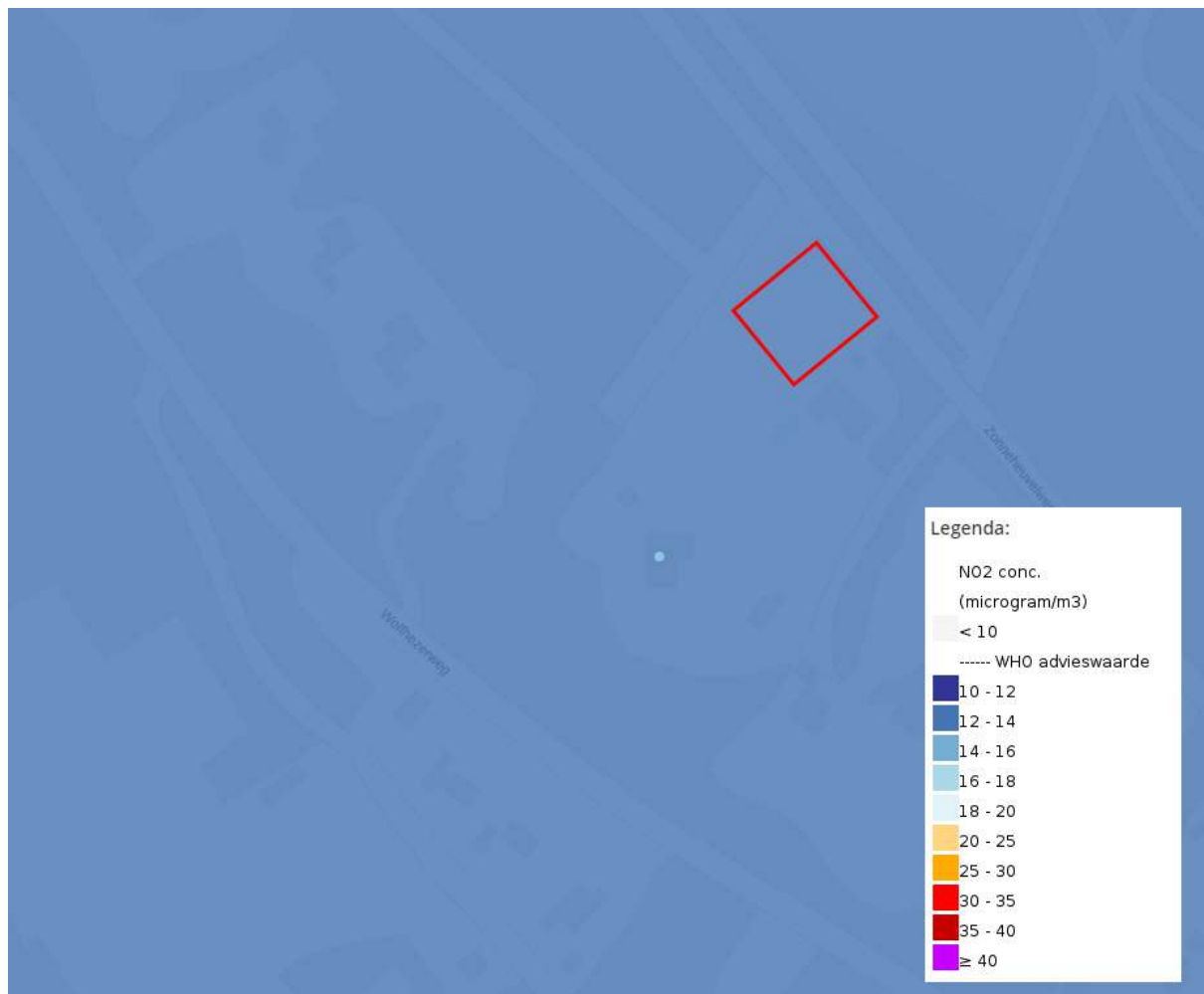
Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 1 woning. Een woning dient te worden beschouwd als een gevoelig object op het gebied van luchtkwaliteit. Hiermee dient nader te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit kan worden geborgd. Daarbij zijn de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden leidend.

Vanuit landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor fijnstof wanneer de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer bedragen dan 40 microgram per kubieke meter lucht ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de gegevens uit de Monitoringstool van het NSL zijn verwerkt, bedraagt de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden, zoals weergegeven in de volgende figuren, ter plaatse ongeveer  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (fijnstof) en  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (stikstofoxiden). De achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden bedragen daarmee ter plaatse (aanzienlijk) minder dan  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.



Afbeelding: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof.



Afbeelding: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden.

### Conclusie

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

## 4.6 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en

academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.

- Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Er is geen sprake van het oprichten of wijzigen van een geluidshinder veroorzakende inrichting. Er is derhalve geen sprake van onevenredige geluidshinder op gevoelige objecten in de omgeving.

Tevens zal het aantal verkeersbewegingen, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Verkeer en parkeren" (paragraaf 4.12) niet in onevenredige mate toenemen.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij woningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

### Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 1 woning. Een woning is vanuit de Wgh aan te merken als een geluidsgevoelig object. Om aan te tonen of de geluidbelasting op de gevel de wettelijke norm zal overschrijden is een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 5).

Uit het onderzoek blijkt:

In tabel 1 is de hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting binnen de perceelsgrenzen van het plangebied weergegeven. In bijlage 4 zijn de rekenresultaten meer gedetailleerd weergegeven. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting overal binnen het plangebied lager is dan 48 dB. De geluidsbelasting vanwege elke weg afzonderlijk zal daarom op de nieuwe woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is ongeacht de gekozen locatie van de woning binnen het plangebied. Het vaststellen van hogere grenswaarden is zodoende niet aan de orde.

Tabel 1: Gecumuleerde geluidsbelasting  $L_{den}$  in dB, incl. aftrek ex art. 110g Wgh

Omschrijving	Geluidsbelasting
Plangebied nieuwe woning	44 dB

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de nieuwe woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig.

### *Conclusie*

Gezien het voorgaande is bij onderliggend plan geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid.

## **4.7 Milieuzonering**

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

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

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies.

De richtafstanden van de VNG handreiking gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is een gebied waar meerdere functies (bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid) naast elkaar voorkomen. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden.

Het gebied waarin de locatie is gelegen betreft geen gebied dat is aan te merken als het gebiedstype 'gemengd gebied'. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve uitgegaan van de standaard richtafstanden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' uit de VNG handreiking.

### *Toetsing*

Onderliggend plan voorziet in realisatie van 1 woning. Woningen veroorzaken geen onevenredige milieuhinder aan de omgeving. Derhalve zijn in de handreiking van de VNG geen richtafstanden opgenomen voor woningen. Onderliggend plan zal daarmee niet leiden tot onevenredige milieuhinder aan de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter

vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij onderliggend plan is sprake van het toevoegen van 1 nieuwe woning. Een woning is aan te merken als een gevoelig object. Hierbij is het van belang om aan te tonen dat dit nieuwe gevoelige object niet zal leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Derhalve is geen sprake van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

### *Conclusie*

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

## **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. In de navolgende paragraaf worden beide begrippen verder uitgewerkt.

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze begrippen zijn als volgt nader te omschrijven:

### Plaatsgebonden risico:

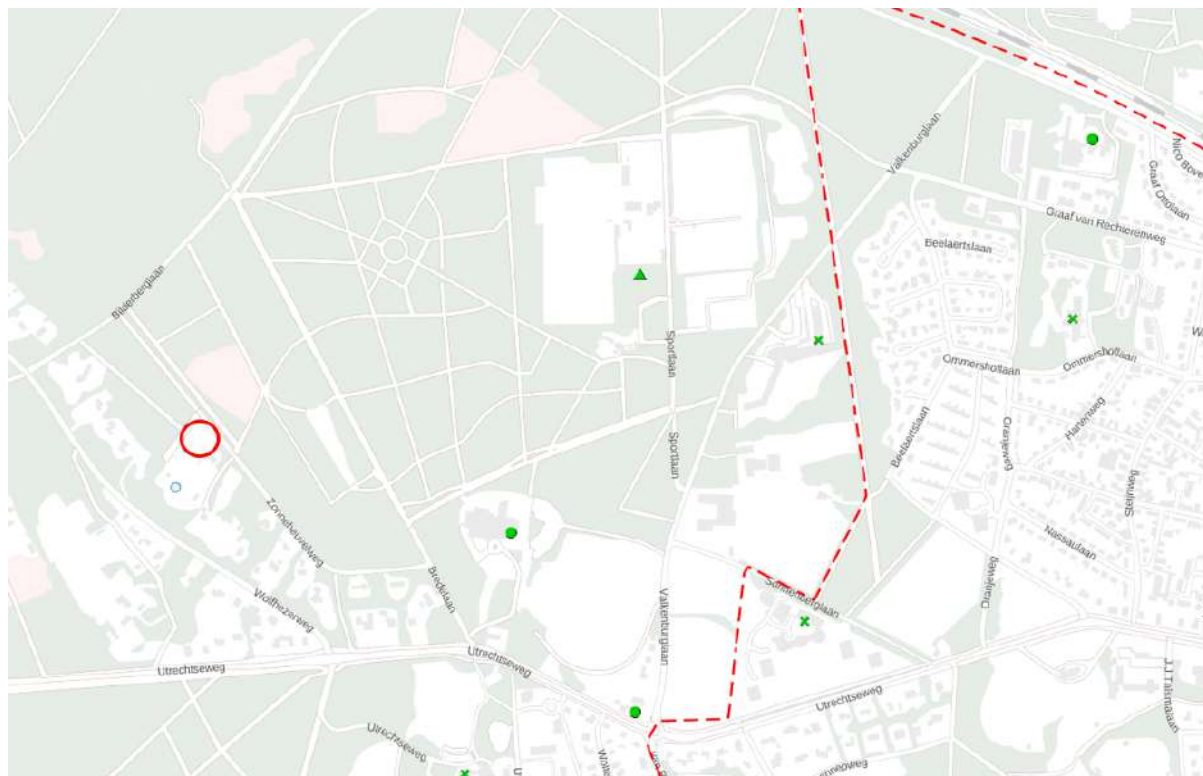
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### Groepsrisico:

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### 4.8.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geldt voor bedrijven en inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en waarvoor een risicocontour is vastgelegd. Voor dergelijke inrichtingen en bedrijven geldt een verantwoordingsplicht wanneer binnen de risicocontour van die inrichting of dat bedrijf een ruimtelijk besluit genomen wordt. De risicovolle inrichtingen en bedrijven zijn geïnventariseerd en in kaart gebracht in de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO). In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart

#### Toetsing

Bij onderliggend plan is sprake van het toevoegen van 1 nieuwe woning. Er is daarmee geen sprake van mogelijke risico's naar de omgeving.

Nabij de locatie zijn, zoals te zien in de voorgaande figuur, geen risicovolle inrichtingen gelegen. De locatie is daarmee niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting gelegen.

Met onderhavig plan is derhalve geen sprake van een mogelijke belemmering ten aanzien van risicovolle inrichtingen.

#### 4.8.2 Transportroutes (spoor-, vaar- en autowegen en buisleidingen)

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

Het externe veiligheidsbeleid bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is



vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor externe veiligheid bij het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevt en het Bevb zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

#### *Toetsing*

Nabij de locatie zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. De locatie is daarmee niet binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen.

#### *4.8.3 Groepsrisico*

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

#### *Toetsing*

De locatie is niet binnen een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute gelegen. Hiermee hoeft het groepsrisico niet verder te worden verantwoord.

#### *Conclusie*

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

## *4.9 Water*

### *Rijksbeleid*

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

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

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

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

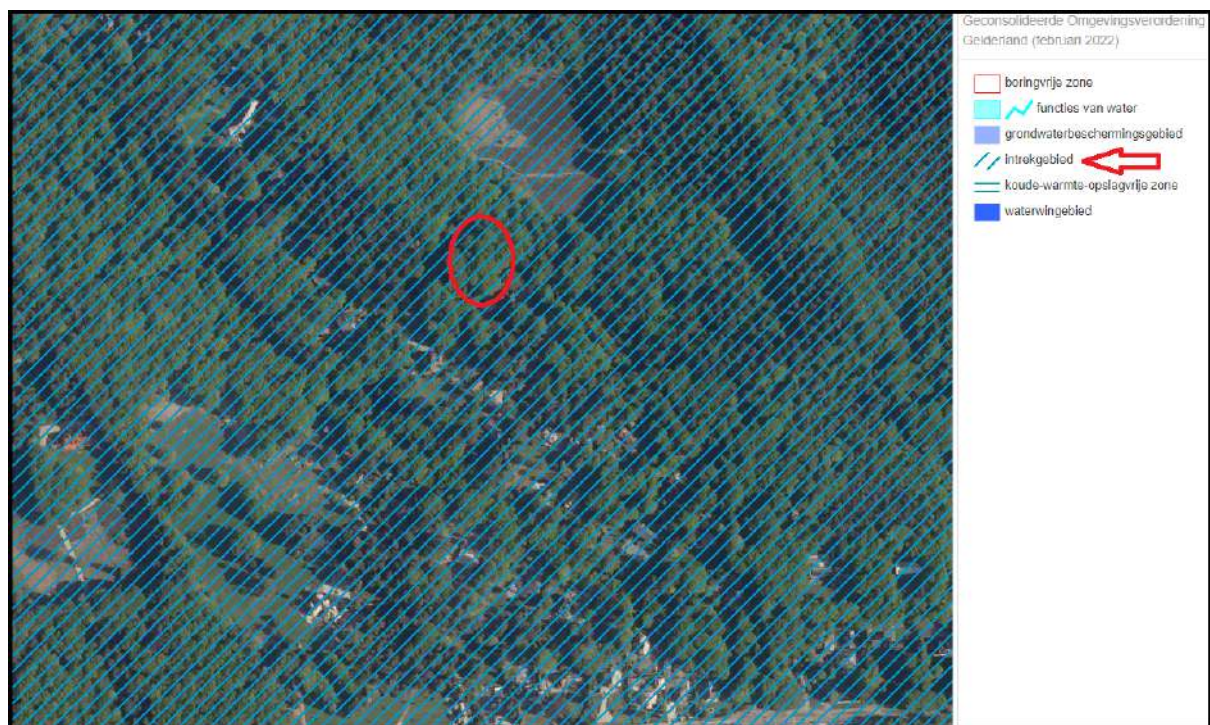
Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat

specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

### Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (Hoofdstuk 2,5). 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, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen.



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

### Beleid Waterschap

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

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

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

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

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

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

#### Beleid gemeente Renkum

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

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

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

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

#### *Toelichting*

- er dient rekening gehouden te worden met de eisen voor wadi's.

#### *Toetsing*

Op basis van voorgaande dient geen hemelwaterinfiltratie voorziening gerealiseerd te worden.

#### *Conclusie*

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

### **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

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

#### *4.10.1 Archeologie*

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

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



Afbeelding: Archeologische verwachtingskaart Renkum, gebied heeft een 'middelhoge' verwachting (roze gebied).

### Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming, namelijk 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Op basis van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een grotere omvang dan respectievelijk 500 m<sup>2</sup>, die dieper reiken dan 30 centimeter.

Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied in het Zuid-Veluwse stuwwallen-gebied ligt dat tijdens de voorlaatste ijstijd gevormd is. Door de relatief hoge ligging van het plangebied op de flank van een stuwwal, maar in nabijheid van een waterbron (het beekdal ten noordwesten van het plangebied) vormde het plangebied een geschikte locatie voor de jagers-verzamelaars (Laat-Paleolithicum - Midden-Neolithicum). Voor de periode geldt dan ook een middelhoge verwachting. Vindplaatsen uit deze perioden kunnen in de vorm van tijdelijke jachtkampementen worden aangetroffen. Ook voor de landbouwers (Laat-Neolithicum - Vroege Middeleeuwen) was het plangebied een relatief aantrekkelijke locatie. De aanwezige holtpodzolgronden (moderpodzol) is van nature rijk aan humus en daardoor vruchtbaar. In de ondergrond kan echter wel grof zand en grind worden aangetroffen, wat de grond mogelijk lastig maakte om te ploegen. Dat in de omgeving van het plangebied in deze tijd bewoning heeft plaatsgevonden blijkt uit de aanwezigheid van meerdere grafheuvels uit de perioden Neolithicum - Bronstijd in de omgeving. Vindplaatsen uit deze periode kunnen bestaan uit nederzittingscomplexen met bijbehorende resten en/of als grafheuvels. De verwachting op de periode Neolithicum - Vroege Middeleeuwen is daardoor tevens middelhoog. Geraadpleegde historische kaarten laat verder zien dat het plangebied sinds 1660 voornamelijk als bos in gebruik was. Het is tot op heden niet bebouwd geweest. Dwars door het plangebied heen heeft wel een weg gelegen, die van Wolfheze naar Oosterbeek leidde. Mogelijk bevindt zich in het plangebied nog wegverharding van deze weg. De

verwachting op resten uit de periode Late-Middeleeuwen - Nieuwe Tijd is laag aangezien op basis van geraadpleegde historische kaarten het plangebied als woeste grond en bos in gebruik was. Eventuele resten die relateren aan de historische weg zullen voornamelijk bestaan uit afvalresten, en daardoor archeologisch minder van belang zijn. Voor de periode Tweede Wereldoorlog geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting. Volgens geraadpleegde kaarten ligt het plangebied in operatiegebied Market Garden en heeft zich ter plaatse van het plangebied een Duitse linie zich bevonden. Uit deze periode kunnen resten in de vorm van gevechts- en waarnemingsposities, munitieresten en eventuele bomkraters (micro-reliëf) worden aangetroffen.

Op basis van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied de natuurlijke ondergrond uit grindige gestuwde afzettingen bestaan. Hierin heeft zich een bodem gevormd (Ah/B(w)/BC/C-horizonten) die in het westelijke deel van het plangebied dagzoomt. In het oostelijke deel van het plangebied is deze bodem bedekt door een laag zwak grindig, zand dat een fijnere korrelgrootte heeft. In dit zand heeft zich tevens een holtpodzolgrond gevormd. Alleen in boring 1 en 2 zijn verstoringen waargenomen, waarbij de ondergrond in boring 1 tot circa 20 cm -Mv verstoord is (39,8 m +NAP) en in boring 2 tot circa 90 cm -Mv (39,5 m +NAP). Direct onder deze verstoorde bodemlagen is echter wel een intacte C-horizont aanwezig. Hierdoor is de middelhoge verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen bevestigd. Ter plaatse van boring 1 en 2, kan op basis van het booronderzoek de verwachting uit het bureauonderzoek op archeologische waarden uit het Paleolithicum - Neolithicum worden bijgesteld naar laag, aangezien de top van de C-horizont in deze boringen verstoord is. Resten uit de Tweede Wereldoorlog kunnen op basis van boringen niet waargenomen worden, waardoor in het plangebied mogelijk nog resten aanwezig zijn. De hoge verwachting op resten uit de Tweede Wereldoorlog blijft daarom in het plangebied gelden.

#### **Advies**

Doordat er in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting is vastgesteld en het archeologisch relevante niveau direct vanaf het maaiveld aangetroffen kan worden, wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek kan het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd (IVO-P). Het volstaat deze aan te leggen op de locatie van het toekomstig bouwvlak, aangezien er buiten het bouwvlak geen diepgaande bodemverstoringen zullen plaatsvinden. Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Plan van Eisen (PvE) met daarin de kaders en richtlijnen van het onderzoek vereist, dat door de bevoegde overheid voor de start van het onderzoek goedgekeurd moet zijn.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Renkum) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

#### **4.10.2 Cultuurhistorie**

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

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen

belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.11 Natuurwaarden

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

### 4.11.1 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- **Vogelrichtlijn:**  
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- **Habitatrichtlijn:**  
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**  
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te

snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.

- Zorplicht:

Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

### *Toetsing*

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk schadelijk is voor (leefgebieden van) in het plangebied en in de omgeving mogelijk aanwezige soorten flora en fauna is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 7). De resultaten van de quickscan flora en fauna zijn onderstaand opgenomen.

### Beschermende planten

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

### Zoogdieren

Kleine marterachtigen: Voor de kleine marterachtigen zijn er in de provincie Gelderland geen documenten beschikbaar, hierdoor wordt er gebruik gemaakt van de handreiking van Noord-Brabant. Voor de kleine marterachtigen wordt een cameraval en sporenbuizen gebruikt. De cameraval moet in de periode maart t/m augustus 6 weken onverstord op een geschikte locatie aanwezig zijn. Voor onderzoek buiten deze periode moet de cameraval tenminste 12 weken worden ingezet. Het aantal camera's is afhankelijk van de grootte van de planlocatie (Bouwens, 2017).

### Vogels

Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

### **Nader onderzoek kleine marterachtigen**

Op 18 mei 2022 zijn de marterboxen met lokvoer (sardientjes of ansjovis) op de planlocatie geplaatst. Er is gekozen voor locaties met een hoge bedekking die aantrekkelijk zijn voor de kleine



marterachtigen. Het materiaal is ruim zes weken aaneengesloten op de locatie aanwezig geweest. Op 27 juni 2022 is het materiaal verwijderd en zijn de opnames geanalyseerd.

#### Resultaten

Met het uitlezen van de data zijn geen kleine marterachtigen waargenomen. In de marterboxen zijn slechts huismuizen aangetroffen.

Op basis van de verrichtte onderzoeksinspanning d.m.v. het plaatsen van marterboxen en een boomcamera kunnen met de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van de kleine marterachtigen worden uitgesloten.

Op basis van de verrichtte onderzoeksinspanning d.m.v. de resultaten van de marterboxen en de boomcamera is met zekerheid vast te stellen dat de kleine marterachtigen de planlocatie niet gebruiken als foerageergebied. Daarnaast blijven, na realisatie van de woning, de siertuinen en omliggende bossen beschikbaar, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 8.

#### 4.11.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij onderhavig plan is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.11.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied, maar grenst wel direct aan zowel Natura 2000-gebied 'Veluwe' als Gelders NatuurNetwerk/Groene Ontwikkelingszone (zie navolgende afbeeldingen). Voor het GNN en GO geldt dat er geen sprake is van externe werking. Dit betekent dat voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied geen toetsing is vereist aan de regels ten aanzien van het GNN en GO.

Voor Natura 2000-gebieden ligt dit anders en dient wel beoordeeld te worden of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot significant negatieve effecten kan leiden op het Natura 2000-gebied.

#### Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 1 woning. Er is geen sprake van een activiteit met een emissie van ammoniak (NH<sub>3</sub>). Om de emissie van stikstof in beeld te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor zowel de aanleg- en gebruiksfase van het project. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een referentiesituatie op de locatie. Omdat de werkzaamheden uit de referentie jaarlijks terugkeren en de werkzaamheden van de aanlegfase maar 16 dagen in gebruik nemen kan geconcludeerd worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie. Tijdens de aanlegfase zullen dan ook geen onderhoudswerkzaamheden aan het groen uitgevoerd worden.

De woning wordt gasloos gebouwd en veroorzaakt zelf derhalve geen emissie tijdens het gebruik.

Op basis van de AERIUS berekeningen is er geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase van het project. Dit betekent dat het project vergunningsvrij is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Naast de depositie van stikstof kunnen activiteiten die leiden tot een uitstraling van licht, geluid en/of trillingen eveneens nadelige effecten hebben op de betreffende gebieden. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden geen activiteiten plaats die structureel een grote uitstraling van licht, geluid en/of trillingen tot gevolg hebben. Mogelijk is tijdens de werkzaamheden in de aanlegfase van de woning sprake van de uitstraling van licht, geluid en/of trillingen. Echter zullen deze effecten, gezien de tijdelijkheid, geen gevolgen hebben voor de betreffende gebieden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, is nadere toetsing van het plan in de vorm van een passende beoordeling niet noodzakelijk.



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



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

### Conclusie

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

## 4.12 Verkeer en parkeren

### 4.12.1 Verkeer

Bij onderliggend plan is sprake van realisatie van 1 woning. De verkeersbewegingen nemen slechts beperkt toe gezien het feit dat er maar 1 enkele woning wordt gerealiseerd. De Zonneheuvelweg biedt voldoende capaciteit om dit verkeer te kunnen verwerken. Daarmee is de beperkte toename in verkeersbewegingen verwaarloosbaar.

Het verkeer dat zich van en naar de woning begeeft zal, mede door de capaciteit en drukte van de Zonneheuvelweg volledig in het normale wegverkeer worden opgenomen, waarmee geen sprake is van een extra overlast.

### 4.12.2 Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe woning zal op eigen terrein worden opgelost.

*Conclusie*

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

**4.13 Kabels en leidingen**

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

**4.14 Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een (samenwerkings)overeenkomst 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:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
2. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
3. het bebouwen van de gronden;
4. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 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 aaneengsloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

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

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Tuin*

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

#### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, fiets- en wandelpaden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen in de gemeente. Op deze locatie is de bestemming 'Verkeer' toegekend aan de toegangsweg voor en van Zonneheuvelweg 24 en 26. het plangebied. In de bestemming 'Verkeer' zijn, naast het gebruik als verkeer, ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn met name bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woning in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Erf-en terreinafscheidingen zijn, net als deze al vaak vergunningvrij toegestaan zijn in het achtererfgebied, toegestaan tot een hoogte van 2 meter. 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

Het plan bevat verder een zogenaamde dubbelbestemming. 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 middelhoge verwachting. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

#### *Waarde - Archeologische verwachting*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge 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 middelhoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 500 m<sup>2</sup> 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 wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in bebouwd gebied / bebouwde kom en niet gelegen in Groene Ontwikkelingszone of Geldersch NatuurNetwerk of Natura 2000-gebied. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is kunnen zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023' heeft vanaf 27 september 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 7 november 2023 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn er geen zienswijzen ingediend. In het Gemeenteblad van woensdag 27 september 2023 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 27 september 2023 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 oktober 2022 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting halverwege / eind november 2022 in ontwerp ter inzage gelegd zou worden. Door uitstel van de toen nog op 1 januari 2023 geplande inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is meer tijd genomen om tot een nog beter (onderbouwd) plan te komen waardoor dat meer tijd in beslag heeft genomen dan destijds voorzien.

#### 6.2.2 zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Doordat er geen zienswijzen zijn ingediend, zijn er daardoor ook geen wijzigingen doorgevoerd.

### 6.4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Zonneheuvelweg 24, 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0218bg-va02 van de gemeente Renkum.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

#### 1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0218bg-va02.

#### 1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### 1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### 1.6 *aanbouw:*

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

### 1.7 *aanduiding:*

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

### 1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.9 *aanverwantschap:*

aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap het gaat hierbij om de relatie tussen een persoon en de familie van zijn/haar echtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1<sup>e</sup> graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2<sup>e</sup> 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of een opvolger van deze wettelijke regelgeving).

### **1.12 agrarisch gebruik:**

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

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

### **1.13 agrarisch medegebruik:**

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

### **1.14 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **1.15 archeologische waarden:**

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

### **1.16 bebouwing:**

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

### **1.17 bebouwingspercentage:**

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

### 1.18 *bed & breakfast:*

het door de bewoner(s) van de bijbehorende woning bieden van een veelal kortdurend recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in een deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Bed & breakfast is toegestaan in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, waarbij minimaal 60% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen de woonfunctie dient te behouden (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen).

### 1.19 *bedrijf (bedrijven):*

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

### 1.20 *begane grond:*

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

### 1.21 *bestaand bouwwerk:*

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

### 1.22 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.23 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.24 *bijgebouw:*

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

### 1.25 *bloedverwantschap:*

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

### 1.26 *bouwen:*

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

### 1.27 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

### 1.28 *bouwlaag:*

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

### 1.29 *bouwperceel:*

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

### 1.30 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

### 1.31 *bouwvlak:*

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

### 1.32 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### 1.33 *bouwwerk:*

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

### 1.34 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.



### **1.35 dakkapel:**

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

### **1.36 dakopbouw:**

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

### **1.37 detailhandel:**

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

### **1.38 eerste verdieping:**

de bouwlaag gelegen direct boven de begane grond.

### **1.39 erf- of terreinafscheiding:**

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

### **1.40 erkend archeoloog:**

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

### **1.41 fysieke veiligheid:**

de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.

### **1.42 gebouw:**

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

#### 1.43 *gebruiken:*

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

#### 1.44 *geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):*

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

#### 1.45 *hobbymatig houden van dieren:*

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

#### 1.46 *hogere grenswaarde:*

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

#### 1.47 *hoofdgebouw:*

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.

#### 1.48 *kamerbewoning / kamerverhuur:*

het bewonen (bijvoorbeeld via (ver)huur) van één of meer ruimtes binnen een woning, waarbij de bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken, woonkamer en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken met andere bewoners van dezelfde woning.

#### 1.49 *kap:*

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

#### 1.50 *keermuur:*

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

### **1.51 kelder:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, voor personen toegankelijk, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat geheel onder peil is gelegen (en meestal gelegen onder de begane grond).

### **1.52 lessenaarsdak:**

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

### **1.53 maatvoeringsvlak:**

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

### **1.54 mantelzorg:**

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

### **1.55 nadere eis:**

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

### **1.56 natuurwaarde(n):**

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

### **1.57 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

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

### **1.58 nutsvoorziening:**

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

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

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

### 1.60 overig bouwwerk:

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

### 1.61 overkapping:

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

### 1.62 pand:

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

### 1.63 peil:

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

### 1.64 praktijkruimte

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

### 1.65 prostitutie:

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

### **1.66 seksinrichting:**

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

### **1.67 sekswinkel:**

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

### **1.68 sociale veiligheid:**

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

### **1.69 souterrain/onderbouw:**

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

### **1.70 splitsing van een woongebouw:**

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

### **1.71 uitbouw:**

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

### **1.72 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.73 voorkeursgrenswaarde:**

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

### **1.74 winkel:**

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

### **1.75 woning / wooneenheid:**

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

### **1.76 woonhuis:**

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

### **1.77 zolder:**

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

### **1.78 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg behoeft.

### **1.79 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

## Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

### 2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor deze daaraan ondergeschikte bouwonderdelen geldt dat:

- voorzover het schoorstenen en antennes betreffen, deze tot 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of overig bouwwerk niet meegerekend worden. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- voor zover het andere 'ondergeschikte bouwonderdelen' betreffen, de bepalingen van artikel 2.12 geldt. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

### 2.5 *de hoogte van een windturbine:*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### 2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

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

### 2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

## ***2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:***

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

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

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

## ***2.11 ondergrondse diepte:***

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

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

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

In afwijking van hiervoor is opgenomen geldt dat aan de noordzijde van de gebouwen buiten het bouwvlak geen balkons zijn toegestaan buiten het bouwvlak en dus ook geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak, waardoor aan die noordzijde 'ondergeschikte bouwdelen' uitsluitend zijnde balkons niet buiten beschouwing worden gelaten.

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, zonnepanelen, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

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

- a. uitsluitend voor 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) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw 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 maximaal 4 meter bedraagt.

##### 3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (eventueel gebouwd op een keermuur) en keermuren mag maximaal 1,2 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 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;
  2. dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.

### 3.3 *nadere eisen*

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

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

### 3.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 3.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat:
  1. een aan- of uitbouw wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
  2. de diepte van een aan- of uitbouw maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c 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 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (eventueel gebouwd op een keermuur) maximaal 2 meter mag bedragen (inclusief de eventuele keermuur), waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

#### 3.4.2 *afwegingskader*

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

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

### 3.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- g. (openbare)nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. speelvoorzieningen;
- j. terrassen, voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast;
- k. kleine evenementen;
- l. bruggen en tunnels;

in- en uitritten naar parkeer- en/of stallingsgarage;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. andere werken.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoals abri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### 4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van tuinen / het toegestane tuingebruik, zoals bedoeld in lid 4.5, maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van

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

### 4.4 *specifieke gebruiksregels*

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

### 4.5 *afwijken van de gebruiksregels*

#### 4.5.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin bij die woningen waarbij ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter zijn toegestaan.

#### 4.5.2 *afwegingskader*

De in lid 4.5.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. paden, zoals opritten en achterpaden;
- d. groenvoorzieningen en bos;
- e. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- f. gebouwen;
- g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- 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 aan- en opgebouwde bouwwerken, zoals balkons, (balkon)hekken, trappen, enz., toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen 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 <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1/3 <sup>e</sup> deel van A, waarbij minimaal 20 m <sup>2</sup> mag worden bebouwd
> 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
> 300 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
> 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
>1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

- 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, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte en oppervlakte' maximaal 3,5 meter mag 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 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 / op elkaar gebouwd) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren altijd maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- 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*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 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;
- 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 'maximale 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 m<sup>2</sup>, 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 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 5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 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 18.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## 5.5 specifieke gebruiksregels

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

## 5.6 afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 afwijkingen

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



### 5.6.2 *afwegingskader*

De in lid 5.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

### 5.6.3 *intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

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

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

## Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 6.1 bestemmingsomschrijving

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

### 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 6.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> 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 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 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 werken, 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 500 m<sup>2</sup> 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 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 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 middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
  - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
  - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 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 te plaatste 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.

### **8.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken**

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

### **8.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken**

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

#### **8.4** *afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

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

## Artikel 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). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

### 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 fysieke 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 tot maximaal 0,5 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het 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 m<sup>2</sup>, 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

behoefte 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, 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 'Zonneheuvelweg 24, 2023'.

Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100  
6860 HA Oosterbeek  
Telefoon (026) 33 48 111  
Fax (026) 33 48 310

Internet [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)



Gemeente Renkum

