

Bestemmingsplan Duitsekampweg, Boven Heide 2023

IDN: NL.IMRO.0274.bp0192wh-va02



Gemeente Renkum

Duitsekampweg, Boven Heide 2023

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Nieuw bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	12
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	13
2.1 Omgeving plangebied	13
2.2 Bestaande situatie	13
2.3 Toekomstige situatie	14
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Rijksbeleid	18
3.3 Provinciaal beleid	20
3.4 Regionaal beleid	25
3.5 Gemeentelijk beleid	27
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Bodem	32
4.3 Lucht	33
4.4 Geluid	33
4.5 Milieuzonering	35
4.6 Externe veiligheid	37
4.7 Water	42
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	46
4.9 Natuurwaarden	48
4.10 Verkeer en parkeren	55
4.11 Kabels en leidingen	56
4.12 Trilling	57
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
4.14 Economische uitvoerbaarheid	58
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	59
5.1 Algemeen	59
5.2 Planregels	62
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	65
6.1 Informatieavonden	65
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	65
6.3 Zienswijzen	65
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	101
6.5 Ambtshalve wijzigingen	101

Regels		105
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	<i>106</i>
Artikel 1	Begrippen	106
Artikel 2	Wijze van meten	119
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	<i>121</i>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	121
Artikel 4	Groen	123
Artikel 5	Tuin	126
Artikel 6	Verkeer	128
Artikel 7	Verkeer - Onverhard	130
Artikel 8	Verkeer - Spoorverkeer	132
Artikel 9	Wonen	134
Artikel 10	Leiding - Gas	140
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	<i>142</i>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	142
Artikel 12	Algemene bouwregels	143
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	144
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	146
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>148</i>
Artikel 15	Overgangsrecht	148
Artikel 16	Slotregel	149

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Ladderonderbouwing</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Externe veiligheid</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Waterparagraaf</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Natuuronderzoeken</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Stikstofonderzoek 2018</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Stikstofonderzoek 2020 tbv vergunning</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Besluit - vergunning stikstof 2020</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Aerius-berekening gebruik (vergunning 2020)</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Aerius-berekening bouw (vergunning 2020)</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Verkeersonderzoek</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Verkeerskundige effecten Boven Heide & spooronderdoorgang</i>
<i>Bijlage 15</i>	<i>Trillingsonderzoek</i>

Inhoudsopgave

<i>Bijlage 16</i>	<i>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 17</i>	<i>Boomeffectanalyse</i>
<i>Bijlage 18</i>	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Bijlage 19</i>	<i>Online informatieavond</i>
<i>Bijlage 20</i>	<i>Informatiebrief aan omwonenden 12-09-2022 over ontwerpbestemmingsplan</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Duitsekampweg aan de noordwestelijke rand van het dorp Wolfheze ligt het terrein waar voorheen de houtzagerij Willemsen Naaldhout gevestigd was. Tegenwoordig wordt de locatie van de oude houtzagerij 'Boven Heide' genoemd. Het terrein ligt al vele jaren braak, waarbij nog funderingen en verhardingen van de oude houtzagerij aanwezig zijn. Op 27 januari 2010 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan (en de stedenbouwkundige kaders) voor de nieuwe woningbouwontwikkeling op het terrein (van voorheen houtzagerij Willemsen Naaldhout) vastgesteld. Daarbij is ook besloten om te wachten met het in ontwikkeling brengen van het terrein totdat het woningbouwproject Wolfsheide (aan de Sara Mansveltweg) gerealiseerd zou zijn. Het plan Wolfsheide is inmiddels gereed, zodat het moment nu is aangebroken om de ontwikkeling en realisatie van woningbouwproject Boven Heide op te pakken. Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 50 grondgebonden woningen in verschillende typologieën, de inrichting van de openbare ruimte, een geluidsscherm en een ecologische strook op de locatie Boven Heide, het terrein van de voormalige houtzagerij aan de Duitsekampweg.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de herontwikkeling van de locatie Boven Heide te Wolfheze (50 woningen), mogelijk te maken.

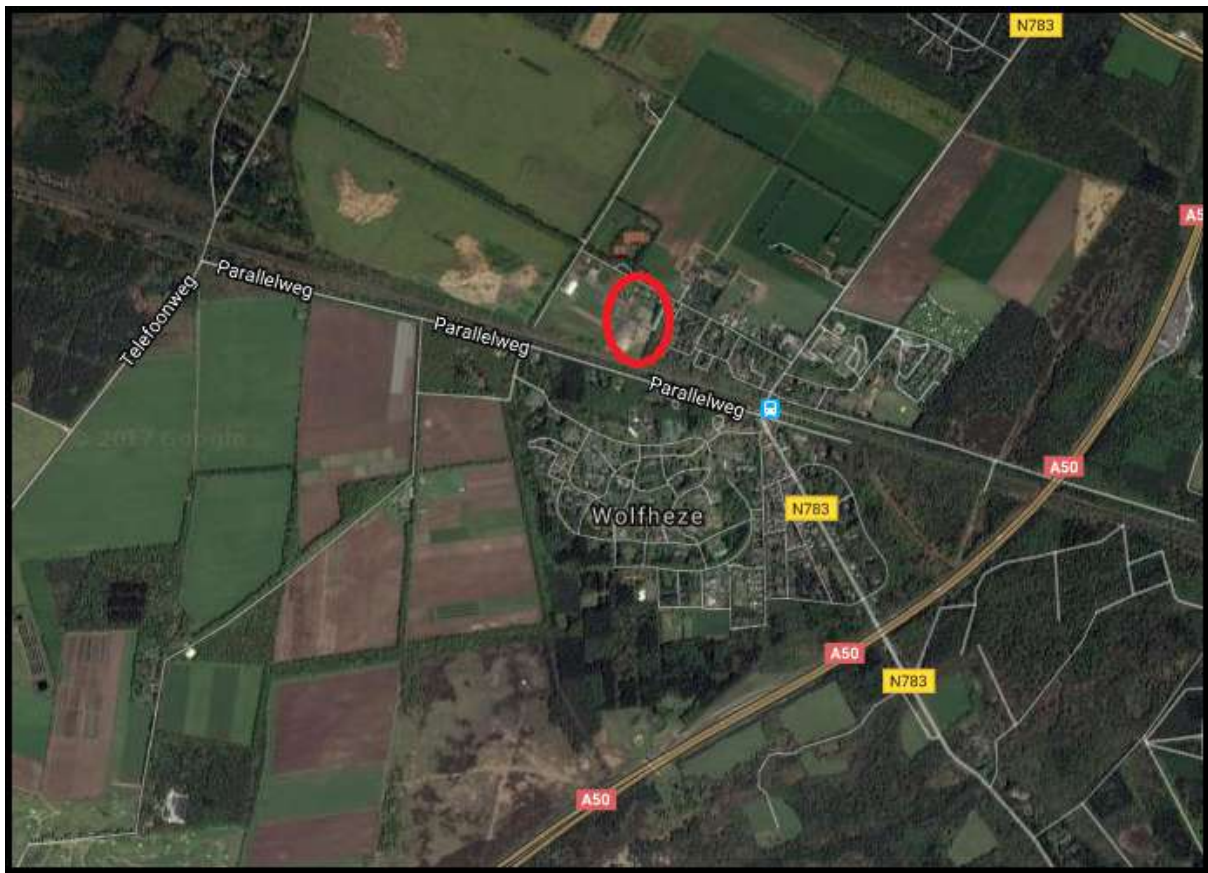
1.2 Ligging plangebied

Wolfheze, één van de zes dorpen van de gemeente Renkum, ligt aan de spoorlijn Utrecht - Arnhem in een bosrijk gebied. Het dorp Wolfheze wordt door deze spoorlijn in een noordelijk en een zuidelijk deel gesplitst. Het plangebied ligt direct ten noorden van de spoorlijn in de noordwesthoek van Wolfheze.

Het plangebied wordt als volgt globaal begrensd: in het noorden door de Duitsekampweg en de woningen met tuinen aan de Duitsekampweg 32A, 34, 34A en 36. In het westen door de het agrarische perceel van Duitsekampweg 58-60 (Barenbrug B.V.). In het zuiden door de spoorlijn Utrecht-Arnhem. In het oosten door tuinen van de woningen aan Duitsekampweg 32, de Lindenboomlaan 52-70 (even nummers), de garages aldaar en in het zuidoosten door de groenstrook nabij Lindenboomlaan 42-50 (even nummers).

Het betreft de kadastrale percelen Oosterbeek, sectie A, nummers 1310, 1233, 1234, 1235, 1236, 1244, 1243 (deels) en 394 (zandpad).

De navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Google maps)



Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Geo-Web)



Luchtfoto (vogelview, richting noorden) plangebied en omgeving. Oude verhardingen zijn nog zichtbaar. (bron: Geo-Obliek; Slagboom en Peeters)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziet voornamelijk het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' en deels enkele 'paraplubestemmingsplannen' voor sectoraal beleid.

Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- 'Wolfheze 1987', (deels), vastgesteld op 20 april 1988 en goedgekeurd op 12 augustus 1988;
- 'Wolfheze 2017', vastgesteld 25 oktober 2017;
- 'Parapluherziening prostitutie gemeente Renkum' (deels), vastgesteld op 19 juni 2002 en goedgekeurd op 14 januari 2003;
- 'Parapluherziening verbod wonen in bijgebouwen 2009' (deels), vastgesteld op 16 december 2009. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Parapluherziening mantelzorg 2010' (deels), vastgesteld op 27 oktober 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' de volgende bestemmingen: 'Houtverwerkende industrie' (met bouwvlakken), 'Achtererf' en 'Groenvoorzieningen' (met geluidswal toegestaan). De geplande woningbouw van het nieuwe bouwplan past niet in dat bestemmingsplan. Daarom is het nieuwe voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' is het gebied van voorheen Willemsen Naaldhout niet in dat bestemmingsplan opgenomen. Dit omdat de verwachting was dat binnen afzienbare tijd een nieuw bestemmingsplan voor woningbouwontwikkeling op het terrein zou worden opgesteld. Begin 2010 heeft de gemeenteraad de

stedenbouwkundige kaders (en het stedenbouwkundig plan) voor de nieuwe woningbouwontwikkeling op het terrein van voorheen Willemsen Naaldhout vastgesteld. Daarbij is ook besloten om te wachten met het in ontwikkeling brengen van het terrein totdat het woningbouwproject Wolfsheide gerealiseerd zou zijn. Het plan Wolfsheide is inmiddels gereed, zodat het moment nu is aangebroken.

Hierna staat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' afgebeeld.



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' (locatie plangebied), met in rood de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan

Ook bij de herziening van het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' (vastgesteld 25 oktober 2017) is het terrein niet opgenomen in dat nieuwe actualiserende bestemmingsplan. Nu is eindelijk het moment daar dat het terrein een nieuw bestemmingsplan krijgt.

Omdat een geluidscherm is bedacht langs / nabij het spoor is die strook, waar het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' geldt, ook in het nieuwe plangebied opgenomen. Overigens houdt dat gedeelte dezelfde bestemmingen, maar nu ook met de aanduiding 'geluidscherm'.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan Duitsekampweg, Boven Heide 2023, krijgen de geplande woningen de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Het bouwvlak is vrij strak om de geplande woningen gelegd omdat het inrichtingsplan behoorlijk uitgewerkt is en duidelijk is waar de woningen komen te liggen. Dit geldt echter niet voor de noordelijke vrij uit te geven kavels. Daarom is daar een bouwstrook opgenomen waarbij in de regels is bepaald hoe groot de woningen mogen worden binnen die bouwstrook.

Binnen het bouwvlak is een hoofdgebouw toegestaan met aan- en bijgebouwen. Buiten het bouwvlak zijn alleen aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak aangegeven. In het totaal zijn er daarmee maximaal 50 grondgebonden woningen toegestaan in het plangebied. In het bouwvlak is met een aanduiding ook aangegeven wat voor een soort woning (vrijstaand, tweekapper, rijwoningen) daarbinnen is toegestaan en welke maximale goot- en bouwhoogte hier is toegestaan. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter. De voortuinen (waar geen gebouwen en hoge erfscheidingen zijn toegestaan) krijgen de bestemming 'Tuin'. De wegen, de openbare parkeerplaatsen, de achterpaden en de (meeste) parkeerplaatsen op eigen terrein krijgen de bestemming 'Verkeer'. Dit laatste is bij de zuidelijke woningen (en niet bij de vrije kavels) gedaan om te zorgen dat die parkeerplaatsen op eigen terrein te allen tijde beschikbaar blijven als parkeerplaats. Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie van die parkeerplaatsen zeer concreet zijn en daarom goed te bestemmen zijn. Deze parkeerplaatsen liggen namelijk achter de voorgevel en indien deze dan, zoals vaak, in de woonbestemming liggen kunnen daar dan zowel vergunningvrij als met vergunning hekwerken en gebouwen gebouwd worden in de toekomst waardoor de kans aanwezig is dat de parkeerplaatsen in de toekomst dichtgezet kunnen worden en vervallen. Door die parkeerplaatsen een verkeerbestemming te geven wordt dit voorkomen.

De groenstrook aan de west en oostzijde en de groenveldjes krijgen de bestemming 'Groen'. De oostelijke groenstrook krijgt ook een aanduiding voor ecologische strook. Het zuidelijke (zand)pad langs het spoor en de grond langs het spoor houdt net als in het huidige bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' de (spoor)verkeerbestemming. Nu is daar echter ook de aanduiding 'geluidsscherm' opgenomen om zo de relatie te leggen met het daadwerkelijk realiseren van het geluidsscherm ten behoeve van de woningbouw (in de bestemming 'Spoorverkeer' in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' was de realisatie van een geluidsscherm al toegestaan). De in het zuidoosten voorziene calamiteitenroute richting het (zand)pad langs het spoor krijgt de aanduiding voor calamiteitenroute. De bestaande nutsgebouwen /trafo's in het plangebied krijgen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. De regels zijn daarbij soms wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie.



ontwerp-bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022'



Definitief nieuw bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023'

1.5 Leeswijzer

1.5 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied, gevolgd door de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 Beleid wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde uitvoerbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 Juridische planopzet 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 Procedure, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving plangebied

Wolfheze, één van de zes dorpen van de gemeente Renkum, ligt aan de spoorlijn Utrecht - Arnhem in een bosrijk gebied. Het dorp Wolfheze wordt door deze spoorlijn in een noordelijk en een zuidelijk deel gesplitst. Het gebied ten noordwesten van de spoorlijn, waarbinnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen, bestaat overwegend uit nieuwere bebouwing uit de jaren zestig van de vorige eeuw en later. Deze bebouwing aan de Lindeboomlaan, Van Mesdagweg en Hendriksplantsoen kenmerkt zich door relatieve eenvormigheid. Het straatbeeld wordt over het algemeen gevormd door eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap. De Duitsekampweg vormt met aan de ene zijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijde zowel woningen als boerderijen e.d. een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit verharding, resterend van de voormalige houtzagerij die hier voorheen stond. Alle bebouwing van de voormalige houtzagerij is verdwenen. In het noorden van het plangebied ligt een bluswatervoorziening van de voormalige houtzagerij van circa 2 meter diep. In het noordoosten, direct bij het binnengaan van het plangebied vanaf de Duitsekampweg, staan enkele vrij oude eiken.



Houtzagerij Willemsen Naaldhout, 1983 (bron: Geldersch Archief)

Langs de zuidrand langs het spoor staat een dubbele bomenrij van jonge haagbeuk met hiertussen

een wandelpad. Ten oosten ligt een woonwijk, in het zuidoosten ligt tussen deze woonwijk en het plangebied een stukje eiken- en beukenbos. Ten zuiden ligt het spoor, met daarvoor een zandpad en een struweel ter afscheiding. Ten westen en verder ten noorden ligt akkerland. Aan de oostzijde van het plangebied liggen twee trafostations, waarvan 1 buitengebruik (voormalige houtzagerij).

2.3 Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan kan gezien worden als een voortzetting van de aanwezige stedenbouwkundige structuur van de naastgelegen woonwijk (Lindeboomlaan en omgeving). De monumentale bomen bij binnenkomst van het plangebied vanaf de Duitsekampweg blijven behouden (op een enkele boom na), evenals de strook aan de oostzijde en de groenstrook langs het spoor. Er is voor de volledigheid een boomonderzoek / boomeffectanalyse (positie en conditie) uitgevoerd welke ter informatie als Bijlage 17 is opgenomen. Langs de westrand en rond het noordelijke hof wordt een ecologische strook met een variabele breedte gecreëerd. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn ruime groenstroken en daardoor ruimte voor wadi's.



Stedenbouwkundig plan uit 2022 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)



Uiteindelijk stedenbouwkundig plan uit januari 2023, aangepast naar aanleiding van zienswijzen. Aanpassing betreft de het iets naar het zuiden verschuiven van de noordelijke ontsluitingsweg, zodat boom 3 (noordelijke eik) behouden kan blijven (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

Het plan van Weusten Liedenbaum Architecten voor Boven Heide kenmerkt zich door de informele opzet met verspringende rooilijnen en wisselende oriëntaties rondom gemeenschappelijke hofjes. De woonbuurt wordt middels een insteekweg met de Duitsekampweg verbonden. Het plan is grofweg te verdelen in een hofje met vrijstaande woningen en een gedeelte met twee geschakelde hofjes met rijwoningen en tweekappers. In het eerste hofje zijn de vrijstaande woningen in cirkelvorm rondom een groenruimte gesitueerd, waarbij de weg aan de oostzijde aansluit op de hoofdontsluiting. De geschakelde hofjes ten zuiden hiervan kenmerken zich door de geknikte straten, verspringende woningoriëntaties en twee centrale groenzones. Het parkeren vindt plaats in parkeerclusters langs de hoofdweg en parkeercoffers in de hoeken van het plangebied. Aan de randen van de woonbuurt zijn groensingels met struweel en overstaanders voorzien waarin tevens de bestaande bomen zijn

opgenomen. De groensingels dragen bij aan de landschappelijke inbedding van de woonbuurt.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 50 woningen in een dorps landelijke architectuur: 29 rijwoningen, 6 geschakelde woningen, 6 twee-onder-een-kapwoning en 9 vrijstaande woningen/vrije kavels, in verschillende prijscategorieën. De woningen zijn voorzien in twee bouwlagen met kap. Voor dit plan is een (concept)beeldkwaliteitplan opgesteld die separaat in procedure wordt gebracht. Slechts ter informatie / beeldvorming is deze als Bijlage 18 opgenomen.

Tussen het spoor en de toekomstige woningen wordt een geluidsscherm geplaatst, zodat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat in het plangebied. In de zuidoosthoek van het plangebied komt een calamiteitenontsluiting. De calamiteitenontsluiting sluit rechtstreeks aan op het zandpad langs de spoorlijn.

Op het aspect verkeer en parkeren wordt ingegaan in paragraaf 4.10.

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)*

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

De vraagstukken, ambities en uitgangspunten uit de NOVI hebben geen directe relatie met dit plan. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Conclusie

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. ECLI:NL:RVS:2016:1503

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Toetsing

Er is voor dit bestemmingsplan een ladderonderbouwing opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 1. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor de onderbouwing van het initiatief middels de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Houtverwerkende industrie' (met bouwvlakken), 'Achtererf' en 'Groenvoorzieningen' (met geluidswal toegestaan).
- Het plangebied vormt, met aan de ene zijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijde zowel woningen als boerderijen e.d., een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is aan twee zijden omringd door de bestemming 'Wonen' (ten noorden en ten oosten) en aan één zijde (ten westen) door de bestemming 'Agrarisch'. Aan de zuidzijde van het plangebied is de spoorlijn gelegen.
- Het gebied ten noorden van de spoorlijn, waarbinnen het plangebied is gelegen, bestaat overwegend uit nieuwere bebouwing uit de jaren zestig van de vorige eeuw en later. Deze bebouwing kenmerkt zich door relatieve eenvormigheid. Het straatbeeld wordt over het

algemeen gevormd door eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap.

- Dit maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig. Kortom, kijkend naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte, de verwachte effecten en de locatie van het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt geconcludeerd dat door het initiatief aan de Duitsekampweg in Wolfheze wordt voldaan aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Conclusie

Het plangebied is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarmee voldoet het plan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

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 (laatste in werking getreden versie is van februari 2022) richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat

vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem waar de Provincie zeggingskracht over heeft. 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.

Daarnaast ligt het plangebied in het Nationaal Landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone en het Geldersch natuurnetwerk. Ontwikkelingen zijn enkel mogelijk wanneer de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In voorliggende situatie maakt het plangebied reeds onderdeel uit van de bebouwde kom van Wolfheze en is het reeds deels ingericht (o.a. verhardingen) ten behoeve van stedelijke functies en voorzieningen en bestemd voor stedelijke voorzieningen (houtzagerij). In de beoogde situatie zal deze stedelijke bestemming en gebruik stedelijk blijven maar veranderen naar woningen met ook wat groen (in tegenstelling tot nu). Van aantasting van aanwezige kernkwaliteiten van het nationaal landschap is om die reden al geen sprake.

Het gebied ligt volgens de Kernkwaliteiten Nationale Landschappen in het gebied 'De Veluwe' en daarbinnen in het deelgebied 'Renkumse en Heelsumse beekdal'. De kernkwaliteiten van dat deelgebied zijn als volgt beschreven:

- Breed open beekdal met een afwisseling van vochtige graslanden, en landbouw
- Aan de kop van de beek loofbos, overgaand in een breed beekdal
- Contrast open beekdal en gesloten randen.

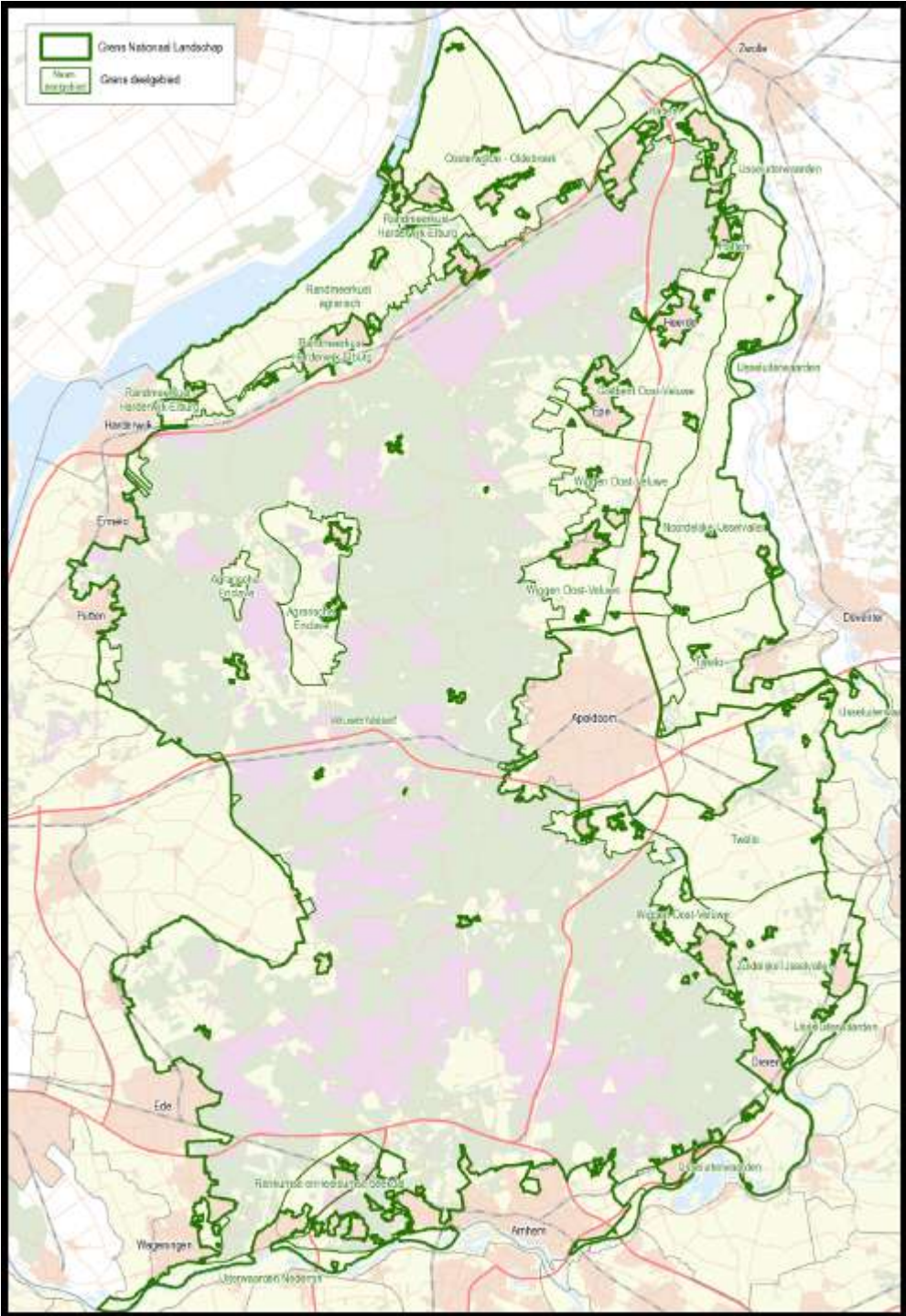
Al de hiervoor genoemde waarden en kenmerken zijn niet aanwezig op de locatie. De locatie ligt op een zanderige stuwwal (heuvel) tussen de twee beekdalen in en de locatie ligt dus niet in of nabij de betreffende beekdalen. Sterker nog de betreffende beekdalen liggen geheel buiten (ten westen en oosten van) het deelgebied 'Renkumse en Heelsumse beekdal'. Het lijkt er op dat het de toekenning van het deelgebied 'Renkumse en Heelsumse beekdal' niet juist is voor het gebied waarin Wolfheze ligt.

Van aantasting van aanwezige kernkwaliteiten van het nationaal landschap is om die reden(en) eveneens geen sprake.

Hierna zijn enkele delen uit het Nationaal Landschap De Veluwe beschreven samen met enkele afbeeldingen.



Afbeelding: Omgevingsverordening, 'Nationaal Landschap' buiten GNN en GO en regels in Omgevingsverordening en met rood globaal het plangebied



Afbeelding: Nationaal Landschap 'De Veluwe' (met deelgebieden)

Nationaal Landschap De Veluwe is beschreven in de deelgebieden: a. Agrarische enclave b. Beekbergen en Loenen c. Gradient Oost-Veluwe d. Hatten e. Usseluitwaarden (incl Havikerwaard) f. Noordelijke Usselvallei g. Oosterwolde – Oldebroek h. Randmeerkust agrarisch i. Randmeerkust Harderwijk-Elburg j. Renkumse en Heelsumse beekdal k. Twello l. Veluwemassief m. Wigen Oost-Veluwe n. Zuidelijke Usselvallei
j. Renkumse en Heelsumse beekdal Kenmerken - Breed open beekdal met een afwisseling van vochtige graslanden, en landbouw - Aan de kop van de beek loofbos, overgaand in een breed beekdal - Contrast open beekdalen gesloten randen

Afbeelding: teksten uit Nationaal Landschap De Veluwe en kenmerken 'Renkumse en Heelsumse beekdal'



Afbeelding: detail kaart Nationaal Landschap en ligging plangebied en feitelijke ligging van de beekdalen ten opzichte van ligging van deelgebied 'Renkumse en heelsumse beekdalen'

Vanuit het provinciale beleid is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het initiatief is in lijn met de beleidskaders, doordat de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarnaast streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, waar ieder een passende, duurzame woning kan vinden. Hierbij wordt specifiek ingezet op meer betaalbare woningen (tot grens van € 325.000, met inzet op bouw van woningen tot €250.000). Het initiatief dat minstens 25 en maximaal 35 woningen in diverse prijssegmenten tot €350.000 realiseert, zet in op een divers woonmilieu en past hiermee binnen de beleidskaders.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3.2 Actieplan Wonen 2020-2025

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen.

Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- Versnelling van de woningbouw;
- Meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van € 325.000, prijspeil 2021, met inzet op bouw van woningen onder de € 250.000);
- Meer flexibele woonvormen.

Conclusie

Vanuit het Actieplan is één van de doelstellingen meer betaalbare woningen. Het initiatief dat minstens 25 en maximaal 35 woningen in diverse prijssegmenten tot €350.000 (prijspeil 2020) realiseert, zet in op een divers woonmilieu en past hiermee binnen de beleidskaders.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Subregio Arnhem e.o.

Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (2018)

De gemeenten behorende bij subregio Arnhem e.o. werken samen aan een sterke, goed functionerende (sub)regio, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij het woonklimaat één van de belangrijke voorwaarden vormt. De subregio stelt de volgende ambities:

- Betaalbaar en beschikbaar. Er zijn voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
- Centraal staat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen.
- Focus op bestaande voorraad, transformatie cruciaal.
- Kwaliteit als vertrekpunt.
- Flexibeler plannen en programmeren.
- Woningen (ver)bouwen met het oog op de toekomst. Er worden geen woningen gebouwd die op termijn de opgave voor bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en duurzaamheid vergroten.
- Op en top duurzaam. De subregio werkt aan een optimale levensloopbestendigheid en

duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen.

- Verduurzaming bestaande woningvoorraad.
- Gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen.
- Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving.
- Faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren “tussenvormen” (tussen intramuraal en extramuraal wonen).
- Verschil maken. Er wordt niet alleen meer van hetzelfde toegevoegd, maar er wordt samengewerkt in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
- Naar een kleurrijker pakket aan woonmilieus en woonvormen.

Regionale afstemming van woningbouwplannen op gemeentelijk en regionaal niveau blijft van cruciaal belang. De volgende bouwstenen worden gehanteerd:

- Op subregionaal niveau worden kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld. Deze kunnen op lokaal niveau worden aangescherpt op basis van eigen visie en prioriteiten.
- Een kwalitatieve benadering staat voorop. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid voor kwalitatief goede plannen en pakken daar de regie op.
- De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose van Primos worden gehanteerd om de kwantitatieve behoefte te bepalen. In de periode 2017-2027 streven de gemeenten in de subregio naar een netto toevoeging van ca. 13.500 woningen.

Daarnaast heeft de subregio een aantal kwalitatieve toetsingscriteria opgesteld:

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

Conclusie

Regionaal wordt ingezet op transformatie, herontwikkeling en sloop/nieuwbouw van bestaand vastgoed. Het initiatief past hiermee binnen de beleidskaders, omdat een voormalige houtzagerij wordt herontwikkeld (via sloop/nieuwbouw) ten behoeve van woningbouw. Regionaal is er aandacht voor het versterken van de verzorgingsstructuur en de bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw. Het planinitiatief dat diverse woningtypologieën in diverse prijssegmenten realiseert is hiermee in lijn met de beleidskaders.

3.5 Gemeentelijk beleid

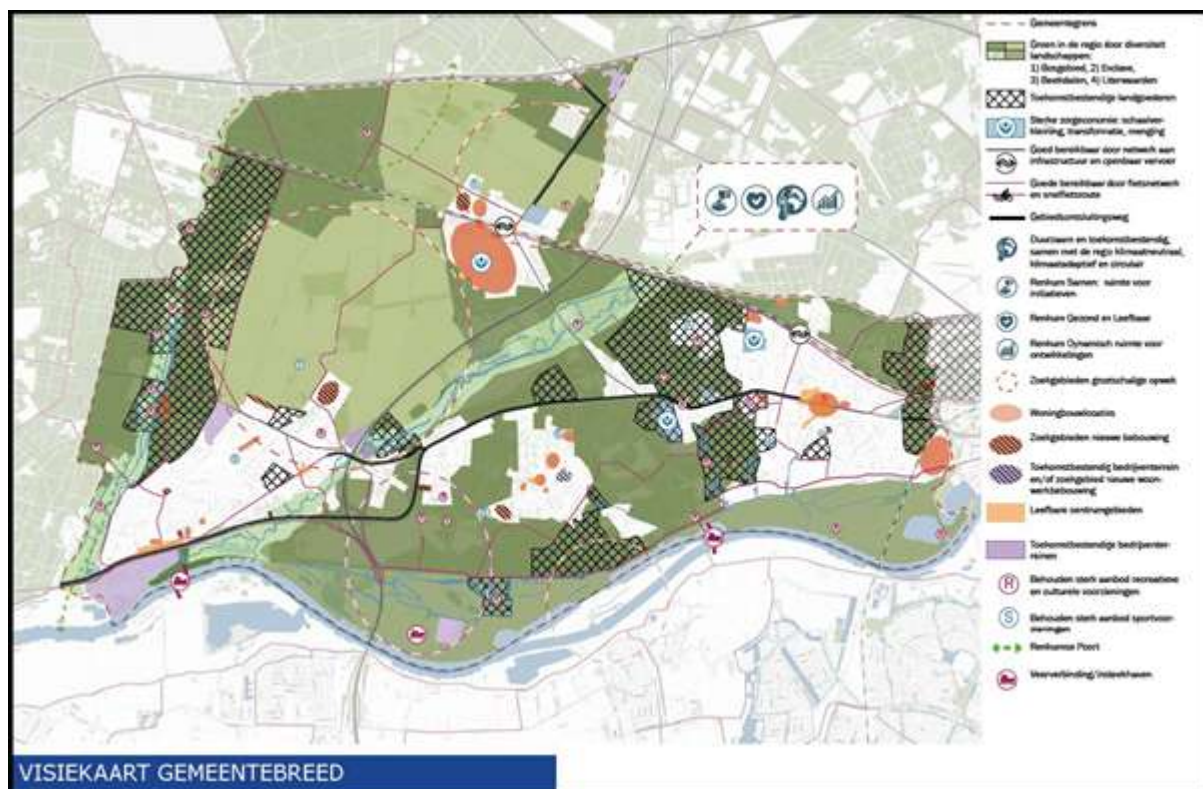
3.5.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

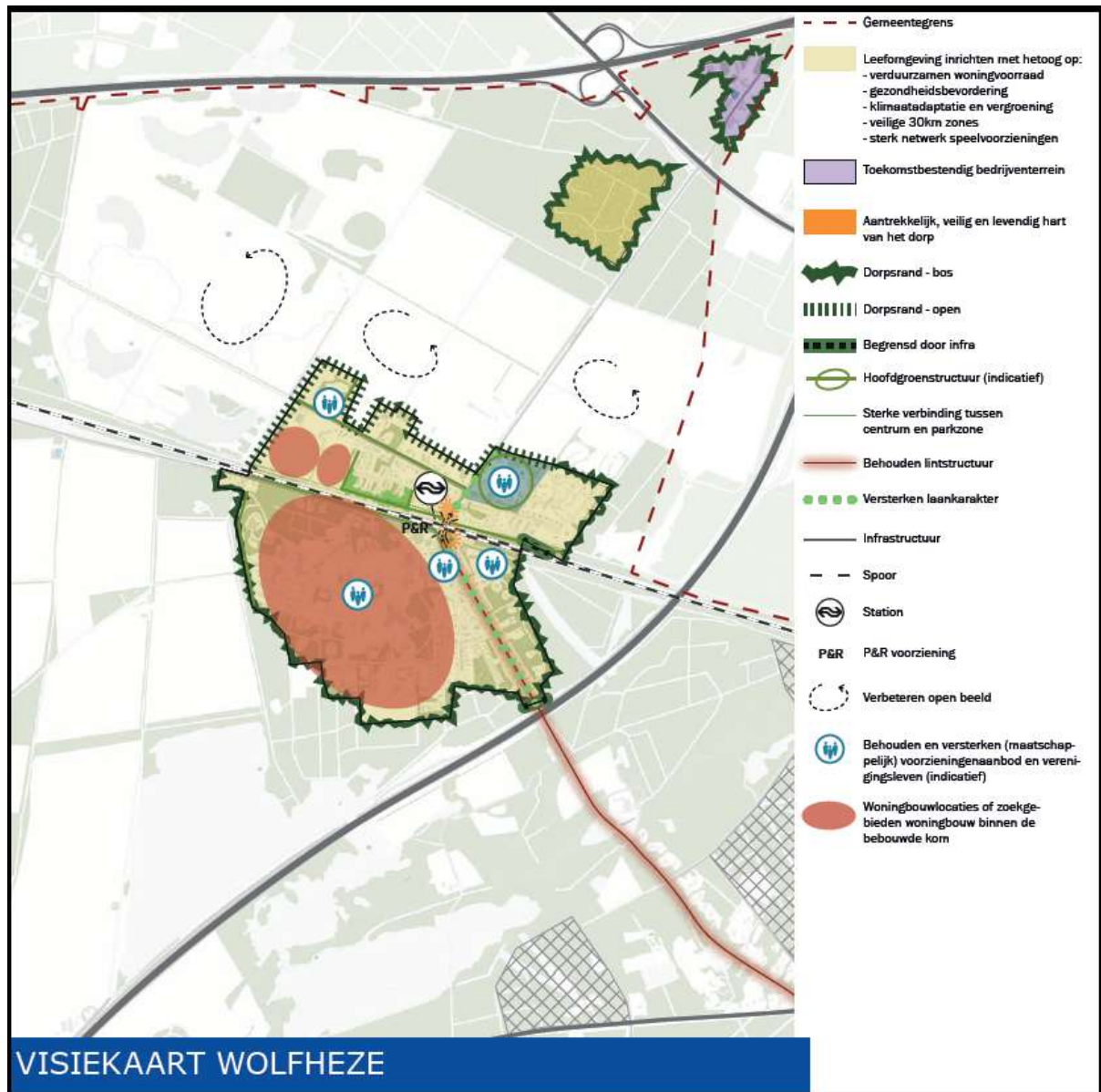
De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen 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. Herontwikkeling van bestaand vastgoed is daarbij een reële mogelijkheid. Ook is buiten bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). In de omgevingsvisie zijn daarnaast ook nog specifieke zoekgebieden voor woningbouw aangegeven en ook daadwerkelijke geplande en bekende woningbouwlocaties. De locatie van Boven Heide aan de Duitsekampweg is in de omgevingsvisie als woningbouwlocatie aangewezen. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

3.5.2 Nota Wonen (2019)

De Nota Wonen is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De nota formuleert de volgende speerpunten ten aanzien van het woonbeleid:

- Focus op de bestaande woningvoorraad.

- Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw. In de toekomst blijft er (beperkte) vraag naar nieuwbouw. In de periode 2017-2027 streeft de subregio Arnhem e.o. naar een netto toevoeging van 13.500 woningen, waarvan circa 900 woningen in de gemeente Renkum. Daarnaast dient de woningbouw kwalitatief aan te sluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen. De gemeenten richt zich de komende jaren op onder meer appartementen, betaalbare koopwoningen, sociale en middeldure huurwoningen en passende huisvesting voor ouderen.
- De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
- Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);
- Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
- Duurzaamheid en klimaat.

Een belangrijk onderdeel van de Nota Wonen is de woningbouwprogrammering. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van een passend aantal woningen voor de gemeente en de juiste doelgroep per kern. Hierin wordt kwaliteit centraal gesteld. Onderstaande punten worden vanuit het woonbeleid meegegeven bij de ontwikkeling van verschillende locaties:

- Vraaggericht bouwen is het uitgangspunt.
- Bij de invulling van het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de situatie per kern en de ligging van de locatie binnen de kern.
- Door toevoegingen wordt de diversiteit in de wijken vergroot.
- Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame, levensloopgeschikte, groene (ecologische) ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.
- In de centra van de kernen wordt vooral ruimte geboden aan (senioren)appartementen/nultredenwoningen en de wijken er omheen wordt ruimte geboden aan eengezinswoningen.
- Betreft het toevoegen van appartementen buiten de centra van kernen wordt daar vooralsnog voorzichtig mee omgegaan.
- In woningbouwprogramma's wordt in beginsel ruimte opgenomen voor alle prijscategorieën woningen (huur en koop) en wordt niet beperkt tot alleen de goedkopere of de duurdere categorieën. Tevens is een mix veelal nodig om een locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen.
- Er wordt niet alleen voor traditionele woningbouw gekozen, maar ook voor plannen met vernieuwde/innovatieve woonvormen, zoals CPO, Tiny house, groepswonen en meergeneratiewoningen.
- Het plan biedt zo mogelijk een oplossing voor incurante woningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.
- Nieuwe woningen zijn op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk.
- Er wordt waarde gehecht aan hergebruik van bestaand vastgoed.
- Het plan dient zo mogelijk bij te dragen aan het versterken van de verzorgingsstructuur en levert een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken).
- De uitgangspunten betreffen niet uitsluitend nieuwbouwlocaties maar ook sloop/nieuwbouw- en transformatielocaties.

Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen vooral in de prijsklasse tussen €200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen (€ 710-€ 950). In Wolfheze is een toevoeging van meergezinswoningen gewenst.

Conclusie

De nota Wonen richt zich met name op ouderen, starters en (jongere) gezinnen. Het planinitiatief dat inzet op zowel goedkope als (middel) dure koopwoningen sluit hiermee aan op de behoeften van met name starters en gezinnen. Voor de kern Wolfheze wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van onder meer woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en €350.000. Het initiatief dat 50 woningen realiseert, waarvan minstens 25 en maximaal 35 woningen tot € 350.000 is hiermee in lijn met de beleidskaders. De 50 woningen passen in de afspraken van de Nota Wonen.

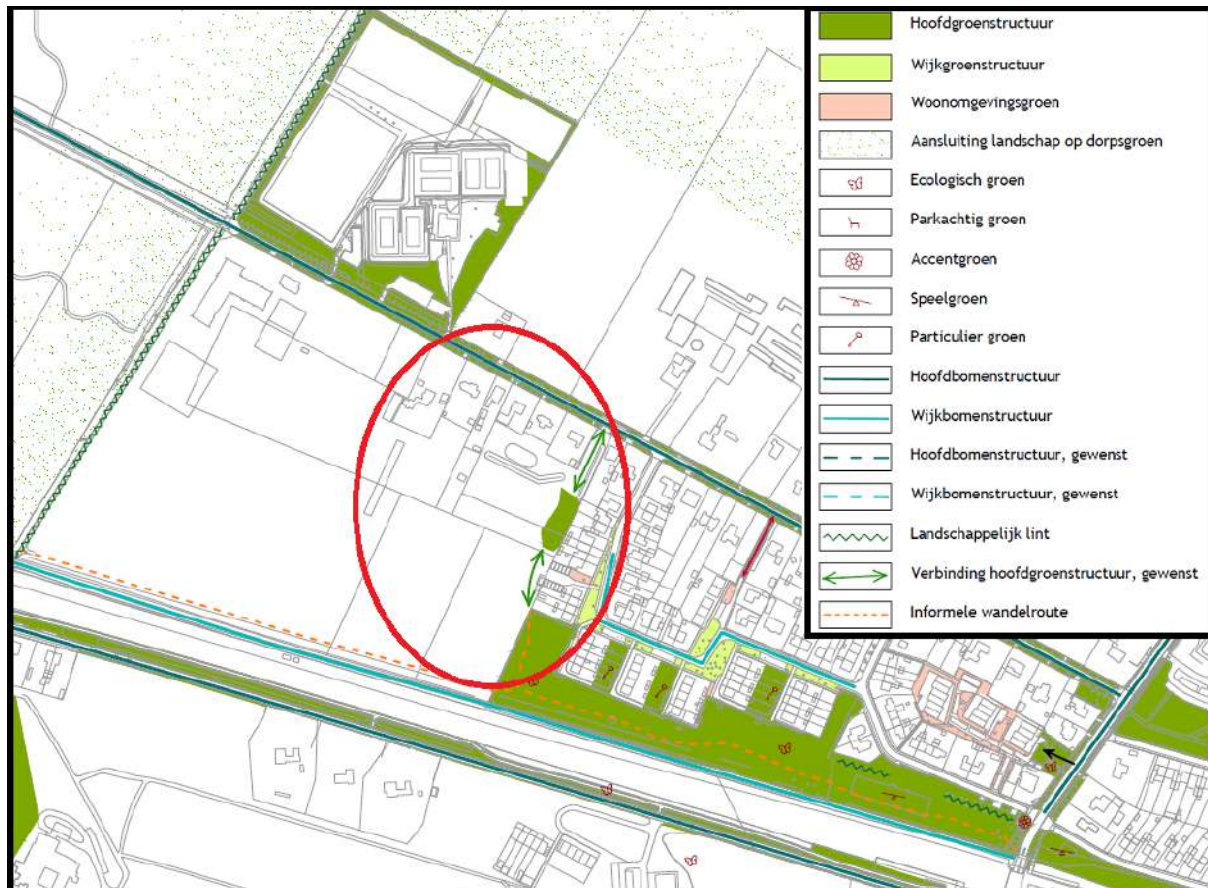
3.5.3 Groenstructuurplan 2017-2027

Op 30 november 2016 heeft de gemeenteraad het 'Groenstructuurplan 2017-2027' vastgesteld. In dit plan is het zijn het beleid en de ambities voor al het openbare groen binnen de bebouwde kom van de zes dorpen voor de komende 10 jaar vastgelegd. De hoofddoelstelling van het groenbeleid: *'het in stand houden, verbeteren en nieuw ontwikkelen van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant'*.

Het Groenstructuurplan is de kapstok voor andere plannen en projecten op het gebied van groen. Het levert bijvoorbeeld input voor bescherming, inpassing en aanleg van nieuw openbaar groen in ruimtelijke (her)ontwikkelingsprojecten. Het plan biedt bescherming van het aanwezige groen als kernkwaliteit voor de gemeente Renkum en functioneert als toetsingskader voor de nieuwe Bomenverordening en het afstoten van openbaar groen.

In het plan zijn ook zogenaamde dorpsdocumenten opgenomen. Hierin wordt het karakter van elk specifiek dorp omschreven. Tevens bevatten de dorpsdocumenten suggesties voor groene projecten in de toekomst. Er is ook rekening gehouden met verschillende maatschappelijke ontwikkelingen, zoals verhoging van de biodiversiteit en de verandering van het klimaat.

Voor de voorliggende locatie Boven Heide is in het dorpsdocument van Wolfheze de bestaande (verhoogde) groenstrook in het oosten van het plangebied opgenomen als (te behouden/beschermen) 'hoofdgroenstructuur'. Verder is aangegeven dat ten noorden en ten zuiden daarvan een verbinding gewenst is.



Groenstructuurplan 2017-2027, locatie Boven Heide, Wolfheze

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten uit het Groenstructuurplan 2017-2027. sterker nog het geeft juist uitvoering aan de daarin gestelde ambities. In het nieuwbouwplan blijft de groene strook aan de oostzijde behouden en krijgt een groene bestemming. Verder wordt gezorgd dat deze in het noorden en zuiden ook gevolgd wordt door een (smalle) groenstrook waarmee de gewenste groene (ecologische) verbinding wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 *Uitvoerbaarheid*

4.1 *Inleiding*

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

4.2 *Bodem*

4.2.1 *Toetsingskader*

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.2 *Onderzoek*

In 1996 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie, zie Bijlage 2. Op het terrein worden lokaal lichte verhogingen aan zink, cadmium of PAK gemeten. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormt geen belemmering voor een bestemmingswijziging. Omdat het bodemonderzoek verouderd is, zal het uitgevoerde onderzoek geactualiseerd worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Op dit moment is dat niet mogelijk, omdat er mogelijk ongesprongen oorlogsresten (OO) binnen het plangebied aanwezig zijn. Het terrein moet dus eerst vrijgegeven zijn op de aanwezigheid van mogelijke OO. Dat onderzoek moet eerst uitgevoerd zijn. De projectgebonden risicoanalyse daarvoor wordt nu opgesteld. Daarna wordt / kan het milieukundig bodemonderzoek (maar ook het aanvullende archeologische onderzoek) uitgevoerd.

4.2.3 *Conclusie*

In 1996 voldeed het bodemonderzoek. Een actualisatie is nodig omdat het bodemonderzoek verouderd is. De verwachting is dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een bestemmingswijziging.

4.3 Lucht

4.3.1 Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.3.2 Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (netto niet meer dan 50 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van netto niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Parallelweg en de Duitsekampweg. Er is door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 3.

Vanwege verkeer op de Parallelweg en de Duitsekampweg (zowel het gedeelte binnen als buiten de bebouwde kom) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Railverkeer

Voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Utrecht - Arnhem is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er is door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 3.

Vanwege de zoneplichtige spoorlijn Utrecht - Arnhem wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. In het kader van de Wgh zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelastingen verder terug te brengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd wordt dat het niet mogelijk of wenselijk is om effectieve bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te reduceren, waarbij de geluidbelasting ter plaatse van de tuinen niet meer zal bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (rekenhoogte van 1,5 meter). Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de tuinen dient een geluidscherm van minimaal 3 meter hoog en circa 195 meter lang te worden gerealiseerd tussen de spoorlijn Utrecht - Arnhem en het plangebied. Met het geluidscherm van 3 meter hoog en circa 195 meter lang is ter plaatse van de tuinen sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Ter plaatse van de gevels van de woningen (op de verdiepingen) wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB alsnog overschreden. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

4.4.3 Conclusie

Vanwege verkeer op de Parallelweg en de Duitsekampweg (zowel het gedeelte binnen als buiten de bebouwde kom) wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ten aanzien van de niet-zoneplichtige wegen (Duitsekampweg 30 km/uur) en de gecumuleerde geluidbelastingen is sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Ter plaatse van de tuinen van de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting, met een geluidscherm van 3 meter hoog en circa 195 meter lang, niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer en 55 dB vanwege het spoorweglawaai. Ter plaatse van de tuinen is sprake van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. Voor de gevels van de woningen (op de verdiepingen) waar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden worden hogere waarden aangevraagd.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.5.2 Onderzoek

Gelet op de verschillende functies (o.a. wonen, agrarisch en sport) in de omgeving van het plangebied kan deze worden aangeduid als 'gemengd gebied'. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied komen - naast woonfuncties - enkele agrarische functies en een sportpark voor. De volgende omliggende bedrijven kunnen van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling: de pensionstal Henriëtte Hoeve en het graszaadbedrijf Barenbrug. Beide zijn gelegen aan de Duitsekampweg.

Henriëtte Hoeve, Duitsekampweg 25

Ten noorden van het plangebied ligt de Henriëtte Hoeve. De Henriëtte Hoeve is een pensionstal. Op basis van het bestemmingsplan 'Wolfheze 20175' (en de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') kunnen de activiteiten van de Henriëtte Hoeve worden gecategoriseerd als specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij ('Manege' (vanwege het paardenpension)) en verblijfsrecreatie (verblijfsrecreatieterreinen, vakantiecentra, e.d.'). De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies:

Type inrichting	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Manege	30	10	10	0
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d.	10	0	30	10

De richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, bedraagt 30 meter vanwege het aspect geur van de pensionstal. De afstand tussen de perceelsgrens van de Henriëtte Hoeve en de beoogde woningen bedraagt meer dan 30 meter, namelijk 40 meter. Vanuit dit oogpunt worden geen belemmeringen voorzien.

Graszaadbedrijf Barenbrug, Duitsekampweg 58-60

Ten westen van het plangebied ligt graszaadbedrijf Barenbrug met een kas. Conform het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is glastuinbouw binnen de bestemming Agrarisch is een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf toegestaan, maar grootschalige kassen zijn niet toegestaan. De richtafstand voor een kas met verwarming, die volgt uit de VNG-brochure, bedraagt 30 meter vanwege het aspect geluid. De afstand van het plangebied tot de kas van de graszadenhandel bedraagt minimaal 150 meter. Vanuit dit oogpunt worden geen belemmeringen voorzien.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het eventuele (mogelijke) gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies zoals wonen moet worden beoordeeld in een bestemmingsplanprocedure. Hierbij geldt als richtlijn dat een afstand van 50 meter tussen de betreffende functie(s) en percelen waar gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen moet worden aangehouden. Het spuiten met bestrijdingsmiddelen is op grond van deze bestemming niet toegestaan. Ter plaatse is 'agrarisch gebruik' toegestaan. Dit is in bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' als volgt gedefinieerd: "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, gebruiksgerichte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgerichte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt en viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.”

Vormen van agrarisch gebruik waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, vallen niet onder de reikwijdte van 'agrarisch gebruik' en zijn niet toegestaan binnen de bestemming. Ditzelfde geldt voor het toegestane gebruik voor een 'agrarisch bedrijf' conform deze bestemming. Ook vanuit dit oogpunt worden geen belemmeringen voorzien.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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

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

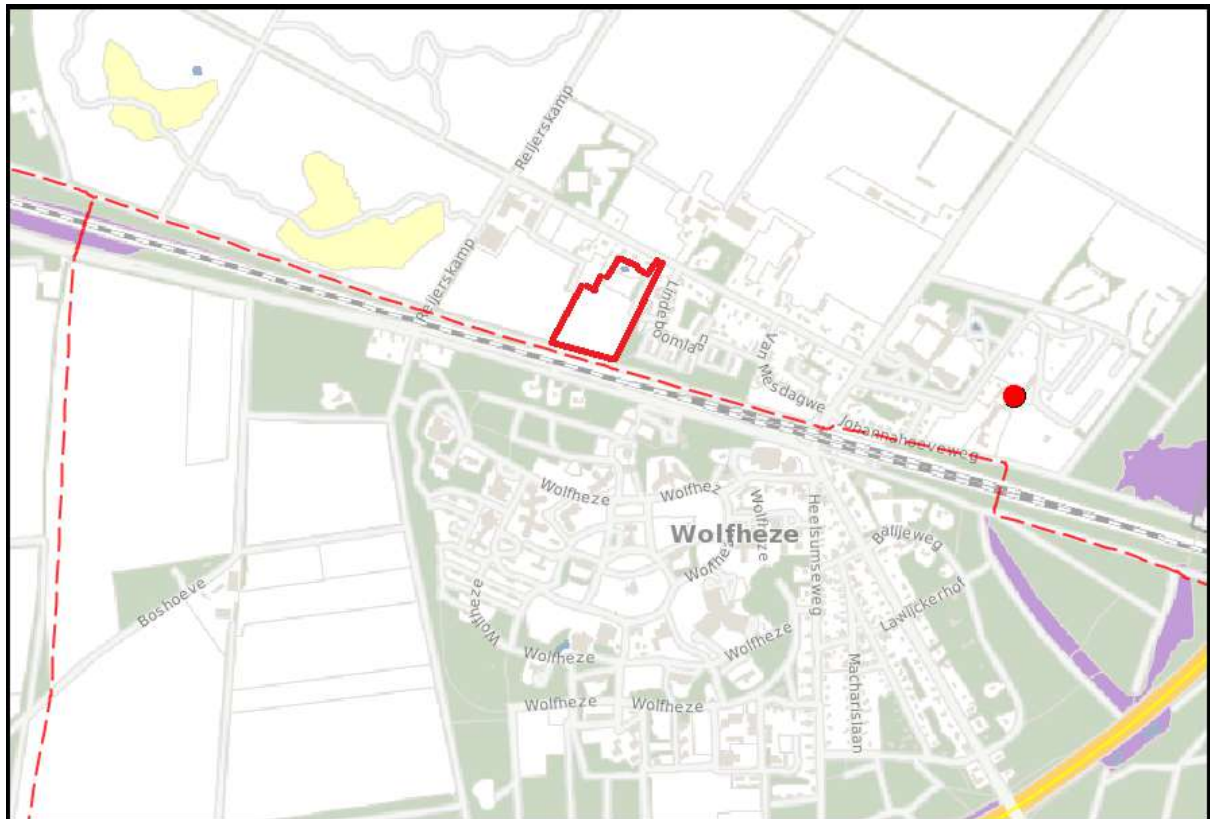
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een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

4.6.2 Onderzoek

Raadpleging van de risicokaart toont aan dat zich binnen het plangebied geen risicobronnen externe veiligheid bevinden, maar wel daarbuiten:

- Op zeer ruime afstand: Camping Lindenhof, Wolfhezerweg 113 (Kampeerterein). Het betreft hier een overige inrichting waarvoor een milieuvergunning geldt. Het betreft geen Bevi-inrichting waarvoor een QRA nodig is. Wel is er sprake van een installatie in de vorm van een bovengrondse tank (propan) met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 25 m.
- Direct ten zuiden van het plangebied: Buisleiding Gasunie (Aardgasleiding NEN 3650), N-568-10. De gasleiding heeft een diameter van 318 mm, een wanddikte van 8 mm en een maximale werkdruk van 40 bar.

- Op ruime afstand: Snelweg A12 en A50. Ten noorden van het plangebied ligt de snelweg A12 en ten zuidoosten van het plangebied ligt de snelweg A50. Deze wegen zijn aangewezen op grond van artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Er is tevens sprake van een plasbrandaandachtsgebied.
- De spoorlijn Utrecht - Arnhem loopt ten zuiden van het plangebied. Over dit spoor worden, op basis van de risicokaart en het basisnet Spoor, geen gevaarlijke stoffen vervoerd.



Fragment Riscokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Camping Lindenhof

Wat betreft de propaantank kan worden gesteld dat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen de plaatsgebonden risicocontour. Bovendien is er in de huidige situatie geen sprake van overschrijding van het groepsrisico (bron: www.risicokaart.nl).

A50

Op ongeveer 1.300 meter ten zuiden van het plangebied ligt de A50. De snelweg A50 heeft een plaatsgebonden risico $PR10^{-6}$ van 9 meter vanuit het hart van de weg. De plaatsgebonden risico 10^{-6} blijft hiermee binnen de grenzen van de gronden met de bestemming 'Verkeer' van de A50 en heeft geen effect op de plangebied, dat op zeer ruime afstand ligt. Voor A50 geldt een plasbrandaandachtsgebied, een zone van 30 meter naast de infrastructuur, waarin op grond van paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Aangezien het plangebied op zeer ruime afstand bevindt van de snelweg is een nadere beschouwing in het kader van het plasbrandaandachtsgebied dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A50. Daarom dienen de risico's als gevolg van de transporten over de A50 meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

A12

Op circa 1.500 meter van het plangebied is de A12 (wegvak G9) gelegen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet weg. Het plangebied is niet gelegen binnen een de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} of een plasbrandaandachtsgebied van de A12. Over deze weg worden LF1, LF2, LT1, LT2, GF2, GF3 en GT4-stoffen vervoerd. Op grond van deze stoffen, ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van toxische gassen (GT4). Daarom dienen de risico's als gevolg van de transporten over de A12 meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Spoorlijn Utrecht - Arnhem

Over het spoor Utrecht - Arnhem vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In 2009 is in het kader van het bestemmingsplan 'Wolfsheide' een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor het spoor geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} contour aanwezig is. Om die reden kunnen zich binnen deze contour dan ook geen kwetsbare objecten bevinden en voldoet de situatie aan de norm.

Aardgasleiding

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een aardgastransportleiding (N-568-10). Het invloedsgebied ligt over het plangebied. Vanwege de ligging van het invloedsgebied over het plangebied is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusie vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 4.

4.6.3 *Groepsrisico*

De berekening heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. Zowel de huidige als de toekomstige situatie is berekend. Uit de berekening volgt dat ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour van buisleiding N-568-10-deel-1 wordt berekend. Het plangebied ligt wel deels binnen de 100% en deels binnen de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van deze buisleiding, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt dat de planrealisatie leidt tot een toename van de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding, ter hoogte van het plangebied. Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde en de 0,1 x oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie niet wordt overschreden. Het transport van gevaarlijke stoffen door de buisleiding vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie. In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden.

4.6.4 *Aspecten verantwoording groepsrisico*

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A12, A50 en de aardgasleiding vindt een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele verantwoording wordt verwezen naar Bijlage 4.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Voor de A12 en de A50 kan op grond van de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de transportas volstaan worden met een beperkte verantwoording van de risico's. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Bevb - Transport door buisleidingen

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoord van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Aspecten in de verantwoording die bij alle risicobronnen van toepassing zijn, zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.6.5 Verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische stoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Aangezien het de nieuwbouw van woningen betreft, zal voldoende aandacht geschonken worden aan de luchtdichtheid, als gevolg van de vigerende bouwregelgeving. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één handeling zijn uit te schakelen. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig

dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Verantwoording o.b.v. artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (zie voor nadere uitleg subparagraaf 4.6.4)

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van buisleiding N-568-10-deel-1. De buisleiding ligt ten zuiden van het plangebied, waardoor het plan deels zowel binnen de 100% als de 1% letaliteitsafstand ligt.

In de huidige situatie is het terrein niet bebouwd. Voor de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van het stedenbouwkundige plan dat uitgaat van 50 grondgebonden woningen. Conform de Handleiding risicoberekeningen Bevb is uitgegaan van 2,4 personen/woning met een aanwezigheid van 50% gedurende de dagperiode en 100% gedurende de nachtperiode.

Van deze 50 woningen liggen 22 woningen binnen de 100% letaliteitsafstand en 22 woningen binnen de 1% letaliteitsafstand. De overige 6 woningen liggen buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Ad 2)

De externe veiligheidsrisico's van de buisleiding zijn in het rapport Externe veiligheid buisleidingen - Duitsekampweg te Wolfheze (rapportnummer WND555-0001-CAR-v1, d.d. 16 april 2018 door Windmill) beschouwd. De berekeningen van de hoogte van het groepsrisico van de relevante buisleiding hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná de planrealisatie niet wordt overschreden en zelfs minder bedraagt van 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt tot een toename van de hoogte van het groepsrisico van buisleidingen N-568-10-deel-1.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaats vindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokke leidingdeel leeg is gelopen. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Ad 4)

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen. De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat binnen de belemmeringsstrook (4 meter aan

weerszijden van de leiding) een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

4.6.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Water

In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

4.7.1 Provinciaal beleid

Het waterbeleid van de provincie Gelderland staat omschreven in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Evenals in de eerste planperiode is het omgevingsbeleid van de provincie het uitgangspunt. Dit betekent dat doelen en maatregelen zijn afgestemd op de huidige functies als wonen, landbouw, en natuur. Dit beleid wordt voortgezet bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Vallei en Veluwe. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Blauw Omgevingsprogramma (BOP). In het BOP staan de vijf thema's centraal: Waardevolle leefomgeving, Klimaatverandering, Energietransitie, Circulaire economie en Biodiversiteit. Deze thema's hebben in veel gevallen betrekking op ruimtelijke plannen, die van belang zijn als vertrekpunt bij overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het waterschap werkt integraal samen met een gemeente, die het beheer over de ruimtelijke ordening en lokale openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening; Water en milieu (arcering = intrekgebied)

4.7.2 *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 verstorten) 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.

De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Blauw Omgevingsprogramma (BOP). In het BOP staan de vijf thema's centraal: Waardevolle leefomgeving, Klimaatverandering, Energietransitie, Circulaire economie en Biodiversiteit. Deze thema's hebben in veel gevallen betrekking op ruimtelijke plannen, die van belang zijn als vertrekpunt bij overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het waterschap werkt integraal samen met een gemeente, die het beheer over de ruimtelijke ordening en lokale openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

4.7.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum heeft een Water- en Rioleringsplan (vGRP+) opgesteld voor de periode 2016-2020. Het vGRP+ bevat het beleid ten aanzien van grond-, vuil- en hemelwater in de gemeente Renkum, waarbij hoofdzakelijk wordt ingezet op het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte. Hemelwater van nieuwbouwprojecten wordt niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater bij voorkeur zichtbaar en bovengronds verwerkt wordt. Deze oplossing biedt een meerwaarde voor de openbare ruimte of het landschap. Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld. Daarin staan o.a. een aantal strategische beleidsuitgangspunten voor water. Tactische en operationele uitgangspunten staan in het Beheerplan Water en Riolerings (vanaf 1-1-2022 geldig, door college en raad vastgesteld in het najaar van 2021).

4.7.4 Situatie plangebied

Er is door Aeres een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5.

Door de diepe grondwaterstanden (circa 16-17 m +NAP) is er binnen het plangebied geen grondwateroverlast te verwachten. Om eventuele instroom van water bij panden te vermijden wordt geadviseerd om een toekomstig vloerpeil circa 20-30 centimeter boven de toekomstig straatpeil aan te leggen. Binnen het plangebied zal een gemengd rioolstelsel worden aangelegd (1 buis onder de weg) waarbij het hemelwater van verharde oppervlakken (van de gebouwen enz.) niet wordt aangesloten. Door de woningbouw zal de toestroom van vuilwater toenemen met circa 1,5 m³/uur (circa 15 m³/dag). Naar verwachting kan deze vuilwaterhoeveelheid verwerkt worden in het huidige gemeentelijke stelsel onder de Duitsekampweg. Voor de nieuwe aansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Renkum aan aanvraag ingediend te worden. Momenteel is het plangebied reeds grotendeels verhard met een asfalt- en betonverharding (circa 1,5 hectare) en wordt het hemelwater zover bekend reeds lokaal verwerkt worden op het perceel. Gezien de toename aan piekneerslagen is het beleid strenger geworden en zijn de eisen bij nieuw verhard oppervlak verhoogd om het risico op toekomstige wateroverlast verder te verlagen. In de tabel is een overzicht van de toekomstige verharding opgenomen. De insteek is dat de percelen op eigen terrein hun hemelwater verwerken en voor het openbaar gebied een eigen waterberging in het nabijgelegen groen aangelegd wordt. De rijbanen en parkeerplaatsen worden voorzien van klinkers. Voor de rijwoningen is op basis van ervaring gerekend met een verwachte overige verharding van circa 50 m², voor de twee-onder-een-kap en geschakelde woningen circa 80 m² en vrijstaande woningen circa 100 m². Tegenover de bestaande situatie is derhalve geen toename aan verharding te verwachten. Vooral snog is voor de toekomstige hemelwaterberging gerekend met 40 mm. Als een infiltratie onderzoek is uitgevoerd, kan eventueel een verdere reductie in de benodigde waterberging toegepast worden (onderbouwen en ter goedkeuring voorleggen). Conform het gemeentelijk beleid dient ter plaatse in totaal circa 261 m³ (woonkavels) en circa 218 m³ (openbaar) verwerkt te worden.

Bruto (verharde) oppervlakten	Toekomstige situatie [m ²]
Woonkavels, hellende daken, circa	3.215
Woonkavels, oprit, tuinhuis en terras, circa	29x50=1450 12x80=960 9x100=900
Wegen en parkeervakken, circa	Gesloten wegen 5.450
Totaal, circa	11.975

Overzicht toename verhard oppervlak binnen het plangebied

Het verhard oppervlak zal door het planvoornemen op basis van het ontwerp circa 11.975 m² bedragen. In het huidige ontwerp is ruimte in het openbare gebied aanwezig in het groen voor een bovengrondse hemelwaterverwerking. Het afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk verzameld afgevoerd via molgoten langs de rijbaan richting de geplande wadi's. Centraal bij de hofjes en nabij de parkeerkoffers zijn wadi's gepland waar regenwater natuurlijk verwerkt kan worden. De goten van deze wegen kunnen eenvoudig in de wadi's uitkomen. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering. Waar niet toepasbaar in verband met de afstand, kan gewerkt worden met een kolk - (dichte) transportleiding - zakput. Indien de berging volledig bovengronds ingepast dient te worden, dienen de wadi's circa 20 cm dieper aangelegd te worden. Door dit in te passen, wordt het hemelwater van het openbaar gebied hierin verwerkt. Voor het verwerken van het hemelwater op het uitgeefbare terrein (dakoppervlak en overige terreinverharding) is het noodzakelijk om op elke kavel een eigen hemelwatervoorziening aan te leggen. De uitvoer en onderhoud van de voorzieningen dienen zorgvuldig vastgelegd te worden in de koopovereenkomst. Gemiddeld dient per woonkavel een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een capaciteit van circa 3,8 m³ voor de rijwoningen, circa 6 voor de twee-onder-een-kap en geschakelde woningen en circa 7,4 m³ voor de vrije kavels. Dit kan gerealiseerd worden door een verlaagde deel van de tuin, de aanleg van een wadi of een (gecombineerde) ondergrondse voorziening bestaande uit bijvoorbeeld een infiltratieput met grindomstorting (of IT-kratten). Bij een ondergrondse voorziening is afhankelijk van het aangesloten oppervlak, type voorziening en ontwerp een oppervlakte van circa 6-15 m² benodigd. Bij ondergrondse voorzieningen wordt de tussenplaatsing van bladvangens en/of een zandvangput geadviseerd. Aanvullend kan de verharding op het perceel of openbaar gebied uit een open bestrating bestaan waardoor de benodigde voorziening kleiner kan worden. Tenslotte kan op platte daken van bijvoorbeeld de berging of garage een groendak aangelegd worden (hoewel het effect van deze relatieve dure oplossing beperkt is). Naast een reductie in de waterafvoer wordt er meer groen aangelegd en vermindert dit de hittestress in een gebied. Door de te nemen maatregelen wordt hemelwater lokaal, klimaat bestendig verwerkt. Ter plaatse is een simpele aansluiting/noodoverloop op het oppervlaktewater niet mogelijk. Overstorten vanuit hemelwatervoorzieningen naar het riool mogen nooit plaatsvinden. Bij een hele extreme neerslaggebeurtenis mag hij best overstorten, maar dan oppervlakkig naar de openbare ruimte. De beschreven hemelwatervoorzieningen zijn toepasbare voorstellen om het hemelwater binnen het planvoornemen te verwerken. De uiteindelijke voorzieningen worden afgestemd met het waterschap en gemeente. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied. Bij de verdere

uitwerking van het plan in de bestekfase dienen de voorzieningen, waar nodig, verder uitgewerkt en/of gedetailleerd te worden.

4.7.5 Conclusie

Door het bouwplan en inrichtingsplan, zal ook mede door het vervallen van de nu grote verhardingen op het terrein, de waterhuishouding niet negatief worden beïnvloed. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

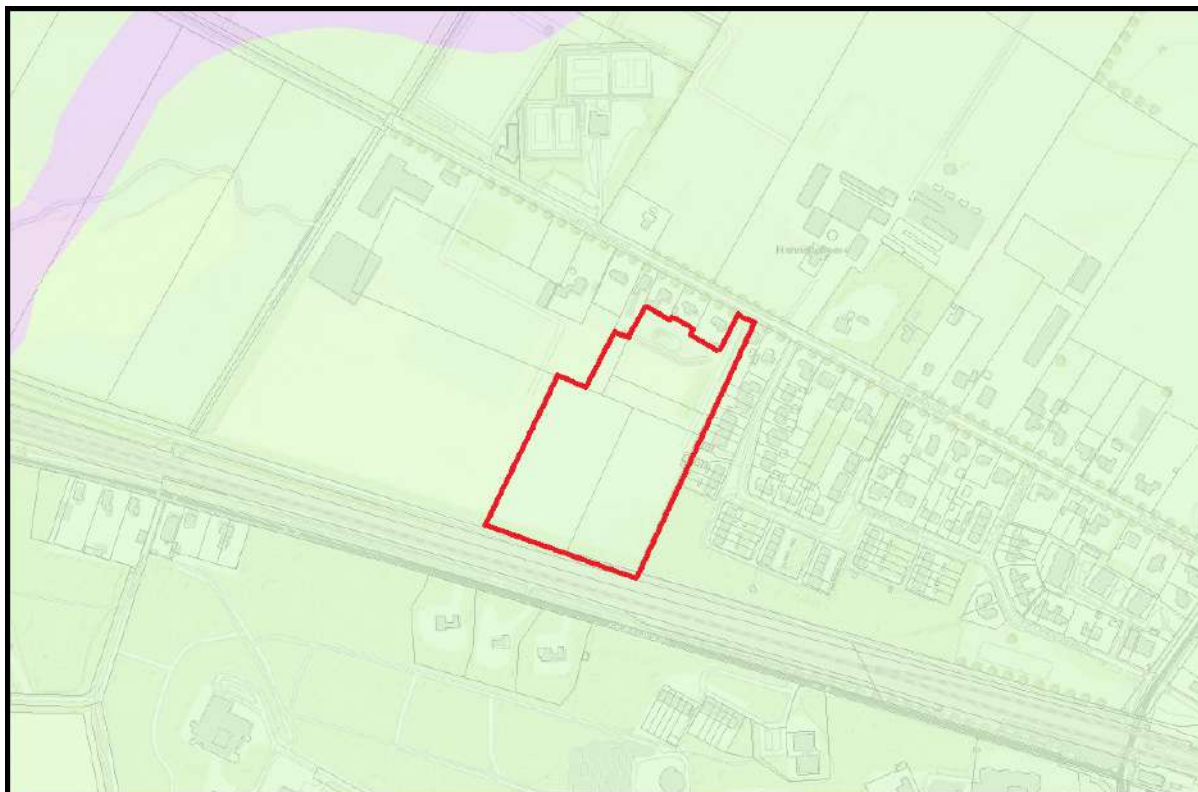
4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Toetsingskader archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de 'Wet op de archeologische monumentenzorg', vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorische 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.

Archeologische verwachtingswaarde

Op basis van de bijgevoegde uitsnede van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding van de locatie van de nieuwe functie in het plangebied (rood)

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten hoge of middelhoge verwachtingswaarden), worden op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. Tegelijkertijd worden hiervoor regels opgenomen. Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt dat bij een lage archeologische verwachting, (onderzoek is pas nodig bij het roeren van grondoppervlak vanaf 2.500 m²) het opnemen van een dubbelbestemming voor archeologie niet nodig is in een bestemmingsplan.

4.8.2 Onderzoek archeologie

Voor gebieden met een lage verwachting wordt de vrijstellingsgrens gelegd bij een oppervlak van voorgenomen bodemverstoring van 2.500 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,6 hectare en is daarmee onderzoeksplchtig. Er is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum, een middelhoge verwachting voor nederzettings- en begravingsresten uit het neolithicum tot en met de ijzertijd en een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd. Derhalve wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Middels een verkennend booronderzoek zal de verwachting zoals geformuleerd in het bureauonderzoek worden getoetst en zal de intactheid van de bodem in kaart worden gebracht.

4.8.3 Conclusie archeologie

Er dient een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, omdat er mogelijk OO's binnen het plangebied aanwezig zijn, is dit onderzoek dit moment niet mogelijk.

4.8.4 Toetsingskader cultuurhistorie

Om de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging 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). De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

4.8.5 Onderzoek cultuurhistorie

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht en in of in de directe omgeving van het plangebied komen rijksmonumenten voor. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.8.6 Conclusie cultuurhistorie

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

4.9 Natuurwaarden

4.9.1 Toetsingskader

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige EHS.



Natura 2000-gebied De Veluwe, met de rode lijn is globaal de grens van het plangebied aangegeven

4.9.2 Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). De dichtstbijzijnde GNN is circa 50 meter ten zuiden van het plangebied gelegen, aan de overzijde van de spoorweg.



Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen)

4.9.3 Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 7.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

1. Ten aanzien van levendbarende hagedis en zandhagedis dient nader (protocollair) onderzoek uit te wijzen of het te bebouwen terrein in gebruik is als leefgebied van een van deze soorten. Indien aanwezig dient mogelijk een ontheffing aangevraagd te worden alvorens met de werkzaamheden kan worden begonnen.
2. Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
3. Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht op het opgaand groen vermeden te worden.
4. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Deze ligt op circa 250 meter afstand. Middels een enkelvoudige Aerius-berekening is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden (zie subparagraaf 4.9.6). Naast effecten van stikstof zou er sprake kunnen zijn van effecten als gevolg van verstoring en betreding door toekomstige bewoners. Het grootste deel van de wandelingen van bewoners reikt niet tot in het Natura 2000-gebied Veluwe. Het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied wordt recreatief gebruikt. Er is geoordeeld dat negatieve effecten als gevolg van toekomstige bewoners zijn uitgesloten. Vervolgonderzoek ten behoeve van het GNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Samenvatting

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Opgaand groen buiten broedseizoen verwijderen of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus

	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Holtebomen en groot deel bomen in de buurt behouden of vervolgonderzoek	Verwijderen van andere bomen kan intern klimaat van de holttes aantasten.
	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	-
	Vliegroutes	Ja	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Nee	Nee	-	-
Reptielen		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar levendbarende hagedis en zandhagedis	Bij aanwezigheid dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd
Amfibieën		Ja	Mogelijk	Kolonisatie door rugstreeppad voorkomen, Zorgplicht	Ondiepe plassen tijdens voortplanting, en opslag van zand in het najaar vermijden.
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 250 m	Mogelijk	AERIUS-berekening	Toetsing stikstofdepositie
Natuurnetwerk Nederland	ca. 50 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

4.9.4 Vervolgonderzoek levendbarende hagedis en de zandhagedis

Er is door BRO een nader ecologisch veldonderzoek naar de levendbarende hagedis en de zandhagedis uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 7.

Levendbarende hagedis

Binnen het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken geen waarnemingen gedaan van de levendbarende hagedis. De aanwezigheid van deze soort is daarmee met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Zandhagedis

Tijdens alle 3 de veldbezoeken zijn 7 waarnemingen gedaan van de zandhagedis. De meeste waarnemingen waren van jonge en halfvolwassen individuen, zowel mannetjes als vrouwtjes. Enkel twee individuen oogden volwassen, deze zijn centraal in het plangebied waargenomen, echter waren deze waarschijnlijk ook niet geheel volgroeid. Er zijn zowel waarnemingen onder platen als op zicht gedaan. Waarnemingen vonden plaats in (zwaar) begraasde locaties, en vrij kale locaties met veel braam.

Overige soorten

Tijdens de veldbezoeken is tevens gelet op overige reptielen. Tijdens het laatste veldbezoek zijn onder twee verschillende platen hazelworm en ringslang waargenomen. Het betrof in beide gevallen zeer jonge individuen.

Conclusie

De aanwezigheid van zandhagedis, hazelworm en ringslang is binnen het plangebied vastgesteld. Het betreft met name jonge individuen. Dit kan verklaard worden door het feit dat het plangebied vrij recent is begroeid. Kolonisatie van jonge, zich verplaatsende individuen vanuit de heidegebieden in de directe omgeving, welke zich verplaatsen langs de spoorlijn af, zorgt voor een jonge individuen. Het is niet bekend of hier voortplanting plaatsvindt.

Tabel Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

Soortgroep	Aanwezig	Overtreding	Maatregelen ¹
Levendbarende hagedis	Nee	Nee	Niet van toepassing
Zandhagedis	Ja	Waarschijnlijk	Afhankelijk van de invulling van de werkzaamheden zal worden bepaald in hoeverre het treffen van maatregelen dan wel het aanvragen van een ontheffing aan de orde is. Qua maatregelen valt te denken aan het reptielvriendelijk inrichten van de groene zone buiten de woonpercelen en het informeren van de toekomstige bewoners omtrent de aanwezigheid van deze beschermde soorten in tuinen.
Hazelworm	Ja	Waarschijnlijk	
Ringslang	Ja	Waarschijnlijk	

In de periode maart-augustus 2021 is het plangebied opnieuw onderzocht op aanwezigheid van deze soorten door Faunus Nature Creations. Gedurende het onderzoek zijn kleine schorseneer, zandwolfsmelk, groot spiegelklokje, bunzing, wezel, hermelijn, sleedoorpage, grote parelmoervlinder, bosparelmoervlinder, kommavlinder en teunisbloempijlstaart niet aangetroffen. Standplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van deze soorten kunnen in het plangebied worden uitgesloten. Gedurende het onderzoek is eenmalig een das op een wildcamera vastgelegd langs de westelijke rand van het plangebied. Deze vegetatiestrook zal in functie behouden

blijven. Tevens wordt na veld- en literatuuronderzoek het plangebied gekenmerkt als een niet-essentieel onderdeel van het foerageergebied van das. Niet-essentiële onderdelen van het foerageergebied van das worden niet beschermd onder de Wnb. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen.

Gedurende het onderzoek is ook steenmarter eenmalig op een wildcamera vastgelegd. Vaste verblijfplaatsen van steenmarter worden verwacht bij de schuurtjes ten noorden van het plangebied, dit deel zal niet door de voorgenomen ingreep worden aangetast. Gezien de afwezigheid van dergelijke bebouwing in het plangebied, de alternatieven in de directe omgeving van het plangebied en de opportunistische aard van de soort kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten worden dat het aan te tasten gedeelte van het plangebied deel uitmaakt van het essentieel leefgebied van steenmarter.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn verschillende algemene broedvogels aangetroffen. Het is dan ook van belang te allen tijde rekening te houden met het algemene broedseizoen van vogels.

Voor zandhagedis, hazelworm en ringslang is ontheffing aangevraagd in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.5 lid 1, 2 en lid 4 voor het opzettelijk vangen van de zandhagedis, het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de zandhagedis en het opzettelijk verstoren van de zandhagedis en artikel 3.10 lid 1a en 1b voor het opzettelijk vangen van de hazelworm en de ringslang en het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de hazelworm en de ringslang. De ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten van Gelderland, het besluit (5 januari 2022; zaak 2021-00272) is als Bijlage 7 bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.9.5 Schetsontwerp en compensatieplan zandhagedis, hazelworm en ringslang

Compensatie vindt plaats buiten het plangebied. De compensatie vindt plaats op de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie H nummer 1429 (ged.) en sectie A nummer 756 (ged.). Het terrein dient ingericht te worden voor hoofdzakelijk zandhagedis, maar hazelworm en ringslang profiteren mee van de inrichting. Door Faunus Nature Creations is een Activiteitenplan, schetsontwerp en een Compensatieplan opgesteld. De plannen zijn terug te vinden als Bijlage 7.

Langs de noordelijke lengte wordt een ruggengraat aangelegd die zal dienen als corridor. Deze corridor bestaat uit een kleine helling waarop structuren zich afwisselen. Hierbij valt te denken aan stobben, takken, maar ook struweel en broeihopen (voor ringslang). De rest van het veld wordt ingericht als structuurrijk schraal terrein. Hiervoor zal de voedingsrijke laag afgegraven worden. De diepte daarvan wordt nader bepaald. Omdat vegetatie een lange tijd nodig heeft om voldoende ontwikkeld te raken, worden structuren aangebracht. Variatie in structuur is belangrijk voor dekking, voor zonlocaties en voldoende voedselaanbod. Deze structuren bestaan uit o.a. stobben, stammen en takken. Hierdoor is het terrein direct functioneel als compensatiegebied. De begroeiing wordt enerzijds gecreëerd door het aanbrengen van heideplagsel, maar ook door het zaaien van struikheide en pijpenstro. Het aanbrengen van plagsel en zaden zal verspreid over een aantal jaren plaatsvinden om op deze manier verschillende leeftijden aan begroeiing te krijgen.

4.9.6 Stikstofonderzoek

Er is door Windmill een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (2018). In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 8. Uit de berekening van dat onderzoek blijkt dat vanwege het woningbouwplan Boven Heide ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Veluwe' een stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie berekend wordt van ten hoogste 0,04 mol N/ha/jaar. In 2020 is een aanvraag ingediend bij de provincie Gelderland in het kader van het stikstofregistratiesysteem en is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd door Accent adviseurs (Bijlage 9). Op basis daarvan en een Aeriusberekening heeft de provincie Gelderland op 17 september 2020 een Wet natuurbeschermingsvergunning (gebiedsbescherming-stikstof) verleend (gebruiksfase 0,01 N/ha/jaar en bouwfase 0,04 N/ha/jaar).

Gelderse beleidsregels

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben beleidsregels vastgesteld voor intern en extern salderen van stikstof. Hierbij wordt de stikstofdepositie van de aanvraag vergeleken met de stikstofdepositie in de referentiesituatie. De referentiesituatie mag worden bepaald aan de hand van een natuurvergunning of aan de hand van een milieuvergunning die is verleend voor de Europese referentiedatum. Als het gaat om een milieuvergunning dan moet ook worden aangetoond dat de activiteit was toegestaan en sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest of nog kan zijn. Bij een aanvraag mag alleen gebruik worden gemaakt van de in de toestemming opgenomen stikstofemissie in de referentiesituatie voor zover de capaciteit aantoonbaar feitelijk is gerealiseerd. De feitelijk gerealiseerde capaciteit betreft de op het moment van indienen van de aanvraag op grond van een toestemming volledig opgerichte installaties en gebouwen, of gerealiseerde infrastructuur en overige voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de activiteit. De beleidsregels intern en extern salderen maken vergunningverlening waarbij ruimte uit het stikstofregistratiesysteem als bedoeld in paragraaf 2.1.2 van de Regeling natuurbescherming (spoedaanpak stikstof bouw en infrastructuur) aan projecten wordt toegekend ook mogelijk.

Er is een aanvraag ingediend om gebruik te maken van ruimte uit het stikstofregistratiesysteem. Er is voldoende ruimte in het stikstofregistratiesysteem beschikbaar en voor deze ontwikkeling is depositieruimte gereserveerd. Het project heeft geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. De aanvraag past binnen de beleidsregels intern en extern salderen. De aan de orde zijnde negatieve effecten van dit project zijn niet van dien aard dat deze op grond van artikel 2.4 Wet natuurbescherming nader moeten worden gereguleerd. In het kader van de Wet natuurbescherming is een vergunning bij de provincie Gelderland aangevraagd en verleend voor de aanleg van 50 gasloze woningen, waarvan 15 tussenwoningen, 14 hoekwoningen, 13 twee-onder-een-kapwoningen en 8 vrijstaande woningen.

De aanvraag past binnen de beleidsregels intern en extern salderen. De aan de orde zijnde negatieve effecten van dit project zijn niet van dien aard dat deze op grond van artikel 2.4 Wet natuurbescherming nader moeten worden gereguleerd. Het besluit (vergunning Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming-stikstof) van Gedeputeerde Staten (17 september 2020, zaak 2020-004785) is als Bijlage 10 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De bijbehorende Aeriusberekeningen (gebruiksfase en bouwfase) zijn als Bijlage 11 en Bijlage 12 opgenomen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Verkeer Boven Heide

Er is door BRO een verkeersonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 13.

Met het verkeersonderzoek is de verkeersaantrekkende werking bepaald van de nieuw te bouwen woonwijk 'Boven Heide'. In het onderzoek zijn naast de verkeerskundige effecten ook parkeerbehoefteberekeningen uitgevoerd en beoordeeld. Uit de berekeningen blijkt dat met de uitbreiding van de 50 woningen, gemiddeld 379 motorvoertuigbewegingen worden gegenereerd op een gemiddelde werkdag.

Conclusie

De realisatie van de wijk Boven Heide leidt niet onoverkomelijke verkeersproblemen of parkeeroverlast. De aanliggende infrastructuur kan de verkeerstoename dan ook vlot en veilig verwerken. Door de aanleg van een gelijkwaardige kruising van het plangebied op de Duitsekampweg, in combinatie met een goede uitstraling van de 30km/u zone, heeft de aanleg van de nieuwe bebouwing in het plangebied zelfs een positieve invloed op de snelheid van het gemotoriseerde verkeer, aangezien een extra snelheidsremmer wordt geplaatst in de vorm van een verhoogd kruispuntplateau.

Effecten realisatie spooronderdoorgang en Boven Heide

Ongeveer gelijktijdig met de ontwikkeling van woningbouw bij Boven Heide loopt ook de ontwikkeling van een spooronderdoorgang van de Wolfhezerweg-Parallelweg onder het spoor in Wolfheze. Door de spooronderdoorgang kunnen de Johannahoeveweg en de Van Mesdagweg straks niet meer ontsloten worden op de Wolfhezerweg. Het verkeer kan dus straks niet meer via die wegen ontsluiten op de Wolfhezerweg. Dat verkeer dient dan te gaan via de Duitsekampweg respectievelijk de Sara Mansveltweg. Daarnaast is een nieuw woningbouwplan in ontwikkeling (Boven Heide) aan de Duitsekampweg voor circa 50 woningen. Daarom is voor de zekerheid en duidelijkheid een verkeersonderzoek uitgevoerd met o.a. de vraag of de Duitsekampweg en de Sara Mansveltweg die nieuwe verkeersaantallen aan kunnen, of de ontsluiting op de Wolfhezerweg dat aan kan, of aanvullende maatregelen eventueel nodig / wenselijk zijn op die wegen en de vraag of de aansluiting van de Van Mesdagweg op de Duitsekampweg bereikbaar blijft voor bijvoorbeeld de brandweer en dergelijke en/of dat daar nog aanvullende verkeersmaatregelen wenselijk / nodig zijn op de Van Mesdagweg bij de aansluiting op de Duitsekampweg. Dat onderzoek is als Bijlage 14 opgenomen.

Uit dat onderzoek blijkt o.a. het volgende:

Verkeersbewegingen en intensiteiten als gevolg van de afsluiting van de Van Mesdagweg en de Johannahoeveweg

Met de realisatie van de spooronderdoorgang zijn beide woongebieden bereikbaar via de Duitsekampweg en de Sara Mansveldweg. De wijzigingen in de toekomst van de verkeersintensiteiten in deze beide straten zijn, als gevolg van de afsluiting van de Van Mesdagweg en de Johannahoeveweg, onderzocht. Onderzocht is of de toekomstige verkeerssituatie (realisatie planlocatie Boven Heide en afsluiting kruispunt Wolfhezerweg - Van Mesdagweg en Wolfhezerweg - Johannahoeveweg) de verkeersgroei kan verwerken. Dit gebeurt op basis van de verkeersgeneratie

van het nieuwe woningbouwprogramma Boven Heide en de huidige verkeersgeneratie.

In de verkeersstudie wordt geconcludeerd dat na de realisatie van de wijk Boven Heide de aanliggende infrastructuur de verkeerstoename vlot en veilig kan verwerken. Uit het onderzoek blijkt dat de afsluiting van de Van Mesdagweg en de Johannahoeveweg voor een relatief beperkte toename van verkeer op de Duitsekampweg en de Sara Mansveltweg leidt. Gezien de grote restcapaciteit van beide straten leidt dit niet tot problemen. Door de aanleg van een gelijkwaardige kruising van het plangebied op de Duitsekampweg, in combinatie met een goede uitstraling van de 30km/u zone, heeft de aanleg van de nieuwe bebouwing (de 50 woningen in Boven Heide) in het plangebied zelfs een positieve invloed op de snelheid van het gemotoriseerde verkeer, aangezien een extra snelheidsremmer wordt geplaatst in de vorm van een verhoogd kruispuntplateau.

De afsluiting van het kruispunt Wolfhezerweg - Van Mesdagweg en Wolfhezerweg - Johannahoeveweg zorgt voor een relatief beperkte toename van verkeer op de Duitsekampweg en de Sara Mansveltweg. Gezien de grote restcapaciteit van beide straten leidt dat niet tot problemen. Wel wordt geadviseerd om over een lengte van circa 30 meter vanaf de Wolfhezerweg op de Sara Mansveltweg een parkeerverbod in te stellen, zodat het tegemoetkomende verkeer elkaar goed kan passeren.

4.10.2 Parkeren

Binnen het plangebied zijn 104 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de geplande ontwikkeling (zie onderstaande tabellen voor de berekening).

Parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein:

vrijstaande woning lange oprit	9 x 1,3	11,7
2/1 kapwoningen	6 x 1,3	7,8
hoekwoningen garage met korte oprit	8 x 0,8	6,4
hoekwoningen zonder garage met oprit	1 x 0,8	0,8
geschakelde woningen	6 x 0,8	4,8
totaal		31,5

Parkeerplaatsen voorzien in openbaar gebied:

parkeerkoffer		53
langs straat		20
totaal		73

totaal aantal parkeerplaatsen voorzien		104
---	--	------------

4.11 Kabels en leidingen

Direct ten zuiden van het plangebied, ten noorden van het spoor ligt een aardgasleiding. De leiding met bijbehorende beschermingszone valt binnen het plangebied. Verder zijn er geen kabels en leidingen welke bescherming nodig hebben gelegen binnen het plangebied.

4.12 Trilling

Algemeen

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

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

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0.1 komen. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

Er is een trillingsonderzoek verricht door bureau Peutz (13 februari 2023, rapport H 8764-2-RA). Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 15. Dit onderzoek geeft een eerste beoordeling van de verwachte trillingen in de woningen (vooronderzoek) als gevolg van de spoorlijn Utrecht - Arnhem. Ten behoeve van het onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd.

Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is, zoals gebruikelijk, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingsnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meeten beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. Binnen de systematiek van de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' van het Ministerie van I & W van mei 2019 wordt gezien de verwachte variatie in passerende treinen, met name goederentreinen, vaak uitgegaan van meting gedurende één week om een representatief beeld te krijgen. Conform opgave rijdt op dit traject slechts een drietal typen passagierstreinen en vindt normaliter geen goederenvervoer plaats. De passagierstreinen betreffen 6 intercities per uur, 6 sprinters, en 2 ICE's. Gezien deze constatering is gekozen voor meting gedurende één dagdeel waarin een 55-tal passerende treinen is gemeten. In deze situatie kan een dergelijke meting worden gezien als voldoende representatief.

Op basis van de verrichte metingen in dat onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Op basis van ervaring wordt de situatie beoordeeld zeer wel oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels maatregelen (in de te realiseren woningen) kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.13.2 Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. deze is als Bijlage 16 bij het bestemmingsplan gevoegd. Daaruit blijkt dat er geen m.e.r.-plicht is. Het bevoegd gezag moet echter formeel beslissen of er een m.e.r.-plicht geldt.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemers worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

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

geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

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

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

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. anti-dubbelregel: 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 bestemmingen: 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Verkeer - Onverhard', 'Verkeer - Spoorverkeer' en 'Wonen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen.

5.2.2 Bestemmingen

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende voorzieningen van openbaar nut, welke niet vergunningvrij op te richten zijn. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied geplande en aanwezige grotere en specialere groenvoorzieningen en de groene afscheidingen van de tuinen aan de west- en noordzijde van het plangebied. Vaak gaat het hier om bosachtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, (wandel)paden, speelvoorzieningen en watervoorzieningen. (Kleinere) groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht. De groenzone achter de westelijke woningen en noordelijke woningen hebben de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - ecologische zone' en 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' gekregen. Hiermee wordt aangegeven dat hier geen gebouwen of hoge bouwwerken zijn toegestaan (ook niet vergunningvrij) of verhardingen. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Dit om deze gebieden een groene en landschappelijk afscheiding en overgang van de woonwijk te laten vormen en dieren de mogelijkheid te bieden zich door deze strook te bewegen. Daarom zijn hier alleen lage doorzichtige en open erfafscheidingen toegestaan, waar kleine dieren doorheen kunnen (migratie van

dieren door deze groene strook). Verhardingen zijn hier niet toegestaan. Deze strook dient groen te blijven.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van met name de voortuinen van de woningen. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn verder alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, fiets- en wandelpaden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen het plangebied. Ook de beoogde achterpaden en brandgangen achter woningen en de (meeste) parkeerplaatsen op eigen terrein zijn opgenomen in deze bestemming. Die parkeerplaatsen op eigen terrein (circa 5 meter diep) bij de zuidelijke woningen (en niet bij de vrije kavels) hebben een verkeerbestemming gekregen om te zorgen dat die parkeerplaatsen op eigen terrein te allen tijde beschikbaar blijven als parkeerplaats. In de bestemming 'Verkeer' zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn alleen kleine gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of nutsvoorzieningen toegestaan.

In de zuidoostelijke hoek is een calamiteitenroute voorzien. Deze is specifiek aangeduid op de verbeelding (functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute') en is uitsluitend binnen de aangegeven zone toegestaan.

Verkeer - Onverhard

Ten zuiden van het te ontwikkelen woongebied is een onverharde weg aanwezig, welke wordt gehandhaafd. Deze zone behoudt daarom de bestemming 'Verkeer - Onverhard'. Deze bestemming is omwille van een logische begrenzing van het bestemmingsplan meegenomen en op de rand van deze bestemming (dan wel geheel en/of deels binnen de Verkeer- Spoorverkeer-bestemming) wordt een geluidscherm gerealiseerd (daar is ook een aanduiding daarvoor opgenomen) ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden worden verder integraal overgenomen.

Verkeer - Spoorverkeer

Een deel van de spoorweg ten zuiden van het te ontwikkelen woongebied is meegenomen in het plangebied. Ten noorden van het spoor dient ter waarborging van het woon- en leefklimaat een geluidwerende voorziening (gerealiseerd) te worden gerealiseerd om de woonwijk, vanuit geluid, te kunnen realiseren. In de regels is het al standaard toegestaan dat in deze bestemming geluidwerende voorzieningen (waaronder een geluidscherm) gerealiseerd kunnen worden (zoals dat nu ook al geldt in het bestemmingsplan 'Wolheze 2017'). Maar voor de duidelijkheid is nu een extra aanduiding en regeling opgenomen om de geplande geluidscherm voor deze ontwikkeling aan te geven. Voor het overige worden de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen deze bestemming integraal overgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de verschillende soorten woningen in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Om de geplande woningen zijn bouwvlakken gelegd, waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. 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.

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, zorgwoning, 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.

Leiding - Gas

De bestaande gasleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook behoudt conform het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De betreffende gronden zijn primair bedoeld voor een gasleiding, het behouden en onderhouden daarvan. Binnen deze dubbelbestemming gelden restricties voor het bebouwen van de gronden en voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiertoe is een vergunningplicht opgenomen. In geval van strijdigheid tussen de dubbelbestemming en een onderliggende bestemming, prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Informatieavonden

Omwonenden en andere belanghebbende zijn tijdens een informatieavond op 12 oktober 2017 van het plan op de hoogte gebracht. Aandachtspunten die tijdens de avond naar voren kwamen zijn met name de noodontsluiting van het plan en de verkeersafwikkeling op de Duitsekampweg. Beide punten zijn na deze informatieavond verder opgepakt en uitgewerkt met direct betrokken en de klankbordgroep.

Op 9 december 2021 heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Een verslag van de informatiebijeenkomst is opgenomen als Bijlage 19.

6.2 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. Omdat het plan geen provinciale belangen of waterschapsbelangen raakt is dit plan in het voortraject niet voorgelegd. Informeel is het plan wel voorbesproken met de provincie. De provincie heeft daarin aangegeven geen behoefte te hebben aan vooroverleg.

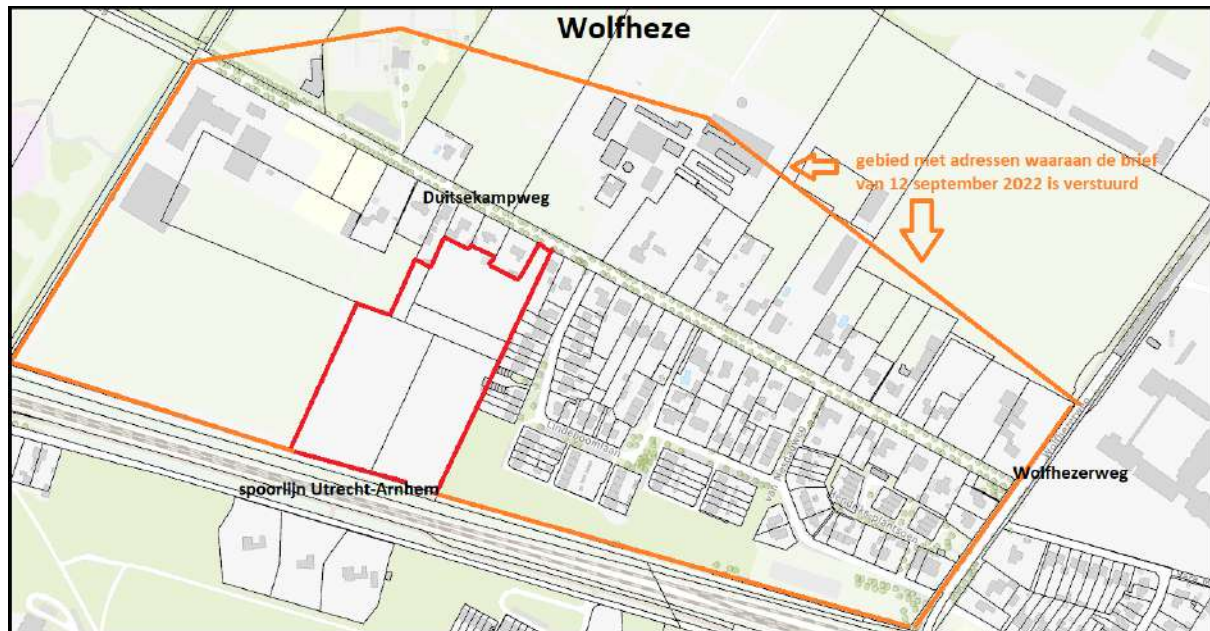
6.3 Zienswijzen

6.3.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' heeft vanaf 14 september 2022 gedurende zes weken, dus tot en met 25 oktober 2022 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan 2 gezamenlijke. In het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 14 september 2022 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 31 augustus 2022 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. Daarin is aangegeven dat de verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan ergens halverwege / eind september 2022 ter inzage wordt gelegd.

Als extra service / extra communicatie is op 12 september 2022 een informatiebrief verzonden aan alle woonadressen van noordwest Wolfheze. Zie de navolgende afbeelding. Daarin is de procedure uitgelegd en de start van de terinzagelegging van onder andere het ontwerpbestemmingsplan aangekondigd. Die informatiebrief is als Bijlage 20 bij het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding: gebied met adressen in noordwest Wolfheze waaraan de informatiebrief van 12-09-2022 is verstuurd

6.3.2 zienswijze 1

Gezamenlijke zienswijze van Duitsekampweg 3, 5, 7, 7b, 9, 11, 19, 21, 25, 43, 45, 4, 6, 10, 10a, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 28a, 28b, 28c, 30, 32, 32a, 34, 36, 38, 60 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 24 oktober 2022

Inboeknummer: 166139

samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op de bijlage "Verkeerskundige effecten ontwikkeling woningbouwlocatie Boven Heide en spooronderdoorgang Wolfheze". In deze bijlage heeft ARTHIC Verkeer een verkeerskundig onderzoek gedaan naar de gevolgen van de planontwikkeling van de woonwijk Boven Heide en de komst van de ondertunneling van het spoor.

In de bijlage wordt melding gemaakt van verkeersmetingen, capaciteitsberekeningen, vormgeving en uitstraling van de Duitsekampweg. Specifiek is opgeschreven: "Dat is voldoende breed voor gemengd verkeer: gemotoriseerd verkeer kan elkaar goed en veilig passeren evenals de 'confrontatie' tussen gemotoriseerd verkeer met langzaam verkeer zoals fietsers en bromfietzers."

In deze conclusie en in de rest van het rapport is totaal geen rekening gehouden met bestaande functies van de Duitsekampweg. De Duitsekampweg heeft een uniek karakter en een natuurlijke uitstraling waar intensief gebruik van wordt gemaakt door kinderen, wandelaars en ruiters. Een specifieke groep van gebruikers zijn de blinde en slechtziende bewoners van het Schild.

De gemeenteraad van Renkum heeft vanaf april 2004 het college meerdere keren opdracht gegeven deze unieke combinatie van landschappelijke waarde en recreatieve en unieke gebruiksfuncties te respecteren. Helaas is alleen het gemotoriseerde verkeer geteld, gemeten en geprognoseerd maar nooit het langzame, bijzondere "verkeer" waar wij consequent aandacht voor hebben gevraagd.

Voordat gestart kan worden met de bouw van de woningen zal in nauw overleg met de bewoners van

de Duitsekampweg gezocht moeten worden naar een passende inrichting van de Duitsekampweg waarin alle gebruikers tot hun recht komen. Het unieke karakter en de natuurlijke uitstraling van de Duitsekampweg mogen niet te lijden krijgen onder de nieuwbouw van woningen.

Graag willen reclamanten met de gemeente in overleg treden om een passende oplossing te vinden voor een veilig gebruik van de Duitsekampweg door alle weggebruikers.

reactie:

In de zienswijze is aangegeven dat deze betrekking heeft op het verkeersonderzoek wat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd en dan ook nog specifiek over de Duitsekampweg (die buiten het plangebied van het bestemmingsplan ligt). In die zienswijze wordt vooral aandacht gevraagd voor het langzame en bijzondere verkeer wat ook gebruik maakt van de Duitsekampweg. In feite is de zienswijze een oproep om overleg met de gemeente over een toekomstige passende inrichting van de Duitsekampweg voor dat de woningen in het bestemmingsplan gebied worden gebouwd. Deze oproep nemen wij ter harte.

Inhoudelijk bevat de zienswijze geen argumenten over het bestemmingsplan. Wij nemen de zienswijze daarom voor kennisgeving aan.

Op 8 november 2022 heeft een startoverleg plaatsgevonden georganiseerd door ondertekenaars van deze zienswijze met de bewoners van de Duitsekampweg. Een vertegenwoordiger van de gemeente was daar als toehoorder bij. Eind februari 2023 is een (vervolg)overleg gepland met de gemeente. Daarmee is gestart met en gehoor gegeven aan de oproep om in overleg te treden over de (inrichting van de) Duitsekampweg.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.3 zienswijze 2

Duitsekampweg 8 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 18 oktober 2022

Inboeknummer: 165692

samenvatting:

Deze zienswijze is gelijk aan de gezamenlijke zienswijzen zoals genoemd bij zienswijze 1. Alleen is deze zienswijze afzonderlijk ingediend bij de gemeente. Daarom wordt verwezen naar zienswijze 1.

reactie:

Verwezen wordt naar de reactie die is gegeven op zienswijze 1.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.4 zienswijze 3

ProRail, Postbus 2038, 3500 GA in Utrecht

Ontvangst zienswijze: 21 oktober 2022

Inboeknummer: 165908

samenvatting:

Spoorwegwetgeving

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet, waarnaar ProRail korthedshalve verwijst.

ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet - voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor - de gemeente het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven. Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.

Gezien de mogelijke impact van het plaatsen van een geluidsscherm op korte afstand van de spoorbaan en daarmee op de veiligheid en de veilige berijdbaarheid van de hoofdspoorweginfrastructuur, kan worden bepaald dat ProRail de regie zal moeten nemen bij dit werk. Daarover zullen vooraf nadere afspraken moeten worden gemaakt met ProRail.

Aspect Trillingen

ProRail beoogt niet alleen voor huidige bewoners, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een "goede buur" te zijn. Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan "Duitsekampweg, Boven Heide 2022" beoogde nieuwe woningen/gebouwen dicht bij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is (zie o.a. www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/).

ProRail verzoekt de gemeente om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/omgevingsthema/trillingen/). Deze Handreiking helpt gemeenten, projectinitiatiefnemers en andere stakeholders om bij nieuwbouw langs spoor tijdig en concreet rekening te houden met trillingen als gevolg van treinverkeer, en geeft voorbeelden waarmee gemeenten, omgevingsdiensten, ingenieursbureaus en initiatiefnemers in concrete situaties aan de slag kunnen. In deze Handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

reactie:

Geluidscherm:

Er heeft de afgelopen jaren reeds veelvuldig overleg plaatsgevonden met ProRail over het plaatsen van het geluidsscherm, waaronder de locatie van het scherm. Dit heeft geresulteerd in de huidige locatie op grond van de gemeente en dus niet op grond van Pro Rail. Uiteraard zal bij de uitvoering van het geluidsscherm, daar waar noodzakelijk, in overleg getreden worden met Pro Rail om nadere afspraken te maken.

Trilling:

Er is naar aanleiding van de zienswijze een trillingsonderzoek verricht door bureau Peutz (13 februari 2023, rapport H 8764-2-RA). Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 15. Dit onderzoek geeft een eerste beoordeling van de verwachte trillingen in de woningen (vooronderzoek) als gevolg van de spoorlijn Utrecht - Arnhem. Ten behoeve van het onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd.

Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is, zoals gebruikelijk, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingsnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meeten beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. Binnen de systematiek van de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' van het Ministerie van I & W van mei 2019 wordt gezien de verwachte variatie in passerende treinen, met name goederentreinen, vaak uitgegaan van meting gedurende één week om een representatief beeld te krijgen. Conform opgave rijdt op dit traject slechts een drietal typen passagierstreinen en vindt normaliter geen goederenvervoer plaats. De passagierstreinen betreffen 6 intercities per uur, 6 sprinters, en 2 ICE's. Gezien deze constatering is gekozen voor meting gedurende één dagdeel waarin een 55-tal passerende treinen is gemeten. In deze situatie kan een dergelijke meting worden gezien als voldoende representatief.

Op basis van de verrichte metingen in dat onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Op basis van ervaring wordt de situatie beoordeeld zeer wel oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels maatregelen (in de te realiseren woningen) kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen. In de toelichting is bij hoofdstuk 4.12 uitgelegd wat de resultaten zijn van dit onderzoek en dat dit onderzoek niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Er is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Deze is als Bijlage 15 bij het bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting is bij hoofdstuk 4.12 uitgelegd wat de resultaten zijn van dit onderzoek en dat dit onderzoek niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.5 zienswijze 4

Gezamenlijke zienswijze Lindeboomlaan 2, 4, 6, 8 en 10 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 24 oktober 2022

Inboeknummer: 166175

samenvatting:

De zienswijze betreft de geplande noodontsluiting voor de hulpdiensten aan de zuidzijde van het plangebied. Deze noodontsluiting kan in integraliteit niet los worden gezien van de geplande ontsluitingen voor de nooddiensten bij de toekomstige tunnel onder het spoor bij de spoorwegovergang. Het is volgens reclamanten onwenselijk en onnodig om de noodontsluiting over het zandpad langs het spoor te situeren. Er is volgens reclamanten een logischer, beter en prijsgunstiger alternatief voorhanden.

Er zijn meerdere argumenten waarom wij een alternatieve route voorstellen:

1.

Het toekomstige woongebied Boven Heide heeft slechts één ontsluiting voor verkeer aan de noordzijde bij de Duitsekampweg. Verwacht kan en mag worden dat naast voetgangers ook fietsers, scooters en brommers de noodontsluiting aan de zuidzijde zullen gaan benutten als kortere ontsluiting en route richting station, en spooronderdoorgang. Ook al is dit niet het doel van een noodontsluiting, dit staat zeker te gebeuren. Hiermee neemt de verkeersdruk, onveiligheid en (geluids)overlast toe.

Het is wenselijker om aan de zuidzijde van Boven Heide een kortere, rechtstreekse toegang te creëren tot de Lindeboomlaan. Voor hulpdiensten ontstaat zo, in geval van een calamiteit, een directe verbinding met de Lindeboomlaan en overige uitvalswegen. Dit in plaats van de nu geplande 'slinger' via Van Mesdagweg en Hendriksen Plantsoen en in het uiterste geval weer terug naar de Lindeboomlaan.

2.

Het bosgebied en het pad, tussen de zuidzijde van Boven Heide en het sportvelden aan de Van Mesdagweg, is voor kinderen uit de wijk een waar paradijs. Het biedt een veilige doorsteek naar het plein aan de van Mesdagweg, het sportterrein aan de noordzijde van het spoor en westelijk van de Wolfhezerweg, zonder gehinderd te worden door verkeer van welke aard dan ook. Door halfverharding van een noodontsluiting langs het spoor en het bij punt 1 genoemde verkeer dat daar gebruik van zal maken, gaat dit verloren of wordt minimaal ernstig beperkt.

3.

Het pad langs het spoor is nu een wandel- en ruitepad en hondenuitlaatgebied. Het vormt onder meer de verbinding van de wandelroute Wolfheze - Lunteren en de Glidernatuurwandeling. Uitgaande van een noodzakelijke halfverharding als noodontsluiting en het bij punt 1 genoemde gebruik door fietsers, scooters en brommers, gaat dit karakter verloren. Het pad vormt nu een prachtige uitvalsbasis vanaf het station voor wandelaars richting natuurgebied Reijerskamp, Buunderkamp en verder.

4.

Langs het spoor en pad leven beschermde diersoorten, waaronder de zandhagedis. In het bestemmingsplan 'Spooronderdoorgang Wolfheze 2022' is in de quickscan flora en fauna de aanwezigheid vastgesteld. Ook de ringslang is waargenomen. Voor halfverharding en aanpassing van een noodontsluiting is volgens reclamanten een ontheffing en vrijstelling noodzakelijk van de flora- en faunawet.

5.

Een korte doorsteek aan de zuidzijde van het plangebied, direct aansluitend op de Lindeboomlaan, zoals in de allereerste opzet van het plan, biedt ook voor hulpdiensten de mogelijkheid Boven Heide aan de zuidzijde te bereiken. Via de Lindeboomlaan kunnen zij sneller dan langs het spoor op, de wijk bereiken en verlaten, zeker in relatie tot de toekomstige ontsluiting rondom de ondertunneling van het spoor.

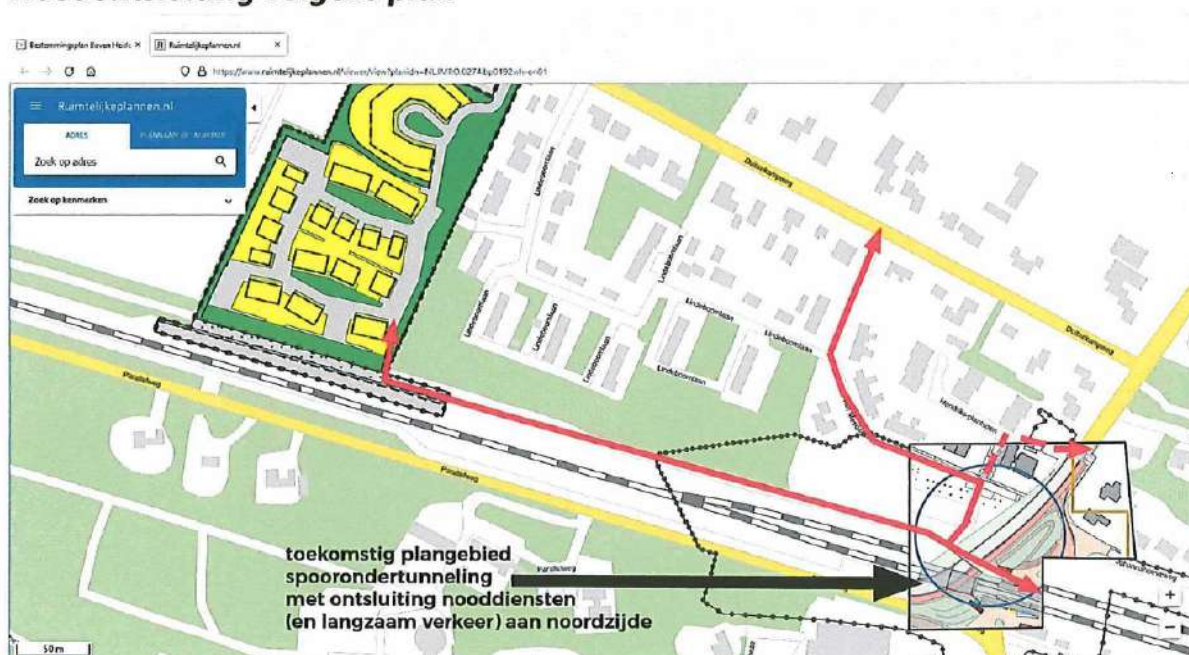
6.

Een noodontsluiting langs het spoor vraagt een grotere investeringen dan een ontsluiting direct aansluitend op de Lindeboomlaan.

Visueel

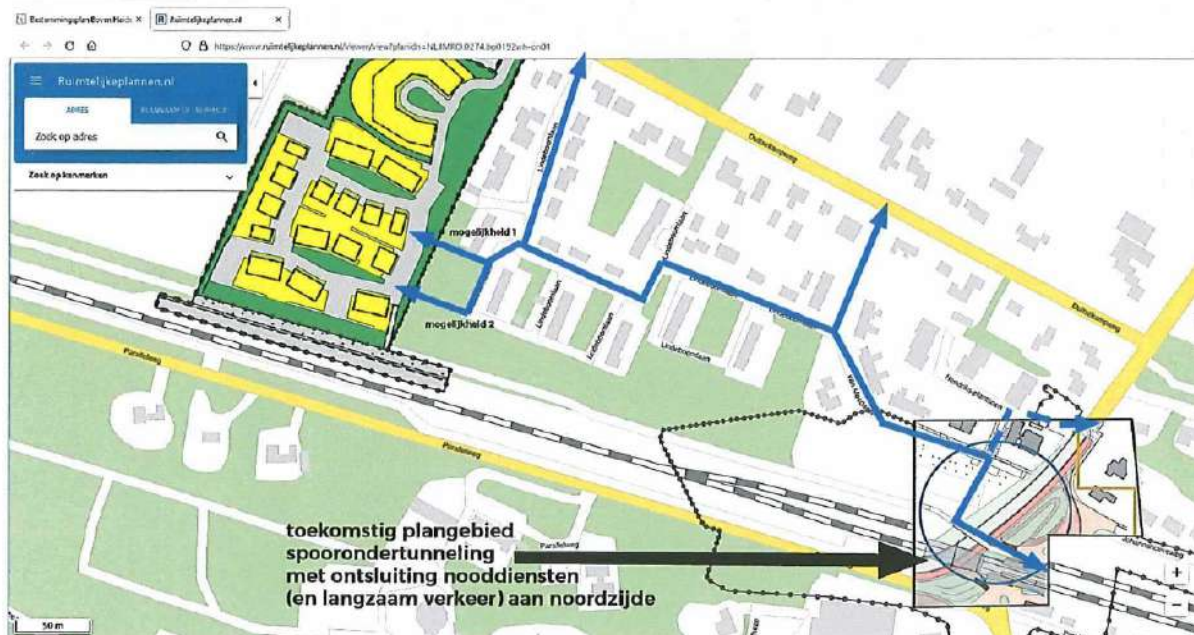
Onderstaand staan een tweetal afbeeldingen aan die de zienswijze verduidelijken.

Noodontsluiting volgens plan



In bovenstaand voorstel voor de noodontsluiting van Boven Heide, in relatie tot de spooronderdoorgang is een omweg voor de hulpdiensten noodzakelijk om op de Duitsekampweg te komen. Door het ontbreken van een wijkontsluiting aan de zuidzijde kan verwacht worden dat langzaam verkeer uit de nieuwe wijk, inclusief fietsers, scooters en brommers, gebruik gaat maken van de noodontsluiting voor een kortere route richting station en spooronderdoorgang.

Noodontsluiting voorstel



In het voorstel van reclamanten wordt een korte verbinding gemaakt tussen de nieuwbouwwijk en Lindeboomlaan, zoals in de allereerste planopzet ook de bedoeling was. Er zijn twee mogelijke opties. Hulpdiensten hebben meer mogelijkheden om de wijk te bereiken en te verlaten. Fietsers, scooters en brommers gebruiken de Lindeboomlaan als route richting station en spooronderdoorgang. De route langs het spoor hoeft niet halfverhard of aangepast te worden, blijft een rustige wandel- en ruiterroute en hondenuitlaatgebied en het leefgebied van beschermde diersoorten wordt niet aangetast.

reactie:

Ad. 1., 2., 3., 5. en 6.

In het bestemmingsplan ligt in het zuidwesten van het plangebied een pad naar het zandpad langs de spoorlijn. Dit pad heeft de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' gekregen. Over dit pad mag gewandeld worden en is bedoeld als calamiteitenroute. Het is te gebruiken voor hulpdiensten in het uitzonderlijke geval dat de woonwijk niet bereikbaar is via de ontsluiting op de Duitsekampweg. Dit gebruik als route voor calamiteiten komt in de praktijk waarschijnlijk zeer zelden of nooit voor. Het gebruik van het pad als calamiteitenroute is zeer incidenteel en daarmee zo goed als verwaarloosbaar. Daarnaast kan en wordt het zandpad langs de spoorlijn (nu al incidenteel) gebruikt voor onderhoud aan bijvoorbeeld de bomen aldaar en het toegankelijk houden van het zandpad.

Het bedoelde pad in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kan en mag (half)verhard worden. Er zijn op dit moment geen voornemens van eventueel verharderen van het zandpad langs de spoorlijn. Het voorliggende bestemmingsplan doet daar ook geen uitspraken over, ook omdat het zandpad langs het spoorlijn grotendeels niet in het voorliggende bestemmingsplan ligt. Fietsers of brommers zouden het zandpad langs de spoorlijn, die in het daar geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' de bestemming 'Verkeer' heeft, nu ook al kunnen gebruiken. Daar verandert het voorliggende bestemmingsplan niets aan. Ter voorkoming dat auto's vanuit het plangebied het plangebied verlaten naar het zandpad langs de spoorlijn zal de calamiteitenroute in het plangebied middels (weg)klapbare paaltjes afgesloten worden.

De ontwikkeling van het woningbouwplan voor Boven Heide kent al een hele lange geschiedenis. Al in 2010 zijn de kaders voor de ontwikkeling tot woonwijk vastgesteld. Daarin was ook al de noodontsluiting voor hulpdiensten vanuit het plangebied in het zuidoosten op het zandpad langs de spoorlijn te zien. Rond die periode (daarvoor en daarna) is ook gesproken over een mogelijke alternatieve noodontsluiting via de Lindeboomlaan. Om die te realiseren moeten er echter ter plaatse een aantal bomen gekapt worden en mogelijk bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Daarnaast is de aansluiting op de Lindeboomlaan (te) smal voor het beoogde gebruik. Vanuit de bewoners van (onder andere de aansluitende woningen van) de Lindeboomlaan was er veel weerstand tegen deze calamiteitenroute. Ook leefde er vanuit de bewoners de angst dat de noodontsluiting wellicht gebruikt zou worden voor een korte route / sluiproute voor gemotoriseerd verkeer (o.a. auto's).

De door reclamanten voorgestelde alternatieve calamiteitenroute vanuit de Lindeboomlaan naar het plangebied is dezelfde als de eerder besproken calamiteitenroute waartegen veel weerstand bestond. Deze voorgestelde alternatieve calamiteitenroute is dus al eerder onderzocht en om de bovenstaande redenen afgefallen (als mogelijk alternatief). Daarom is dat ook geen optie meer.

Ad. 4.

Zie bovenstaande reactie. Het bestaande zandpad langs de spoorlijn (dat grotendeels niet in het voorliggende bestemmingsplan ligt) wordt niet aangepast door en voor het bestemmingsplan. Daarmee vindt er ook geen (mogelijke) aantasting plaats van eventueel leefgebied van beschermde diersoorten (indien aanwezig op het zandpad). Ontheffing en vrijstelling van de flora- en faunawet (Wet Natuurbescherming) zijn niet nodig / niet aan de orde (voor het bestemmingsplan).

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.6 zienswijze 5

Duitsekampweg 36 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 25 oktober 2022

Inboeknummer: 166138

samenvatting:

1. Het eerste onderdeel van de zienswijze richt zich op artikel 3 van de bestemmingsregels voor de bestemming 'Groen'. In art 3 sub g is een opsomming van uitsluitend toegestane functies opgenomen die niet correspondeert met de verder in het betreffende artikel opgenomen letter aanduidingen. Hierdoor is niet duidelijk welke gebruiksfuncties wel en welke niet zijn toegestaan.

2. Het tweede deel van de zienswijze heeft betrekking op de maximale hoogte van de bebouwing en de afstand van het bebouwingsvlak tot de erfgrans. Volgens het bestemmingsplan is het nu mogelijk om op 10 meter afstand van de perceelgrens en dus de achtertuin van reclamant een woning te bouwen van 11 meter hoog. Een dergelijke bebouwing heeft een grote impact op de privacy van reclamant. Reclamant verzoekt om in de strook tussen 10 en 15 meter van de erfgrans de maximale bouwhoogte op 4 meter te zetten.

reactie:

Ad. 1.

In artikel 3.1 sub g (van de bestemming 'Groen) is aangegeven welk gebruik ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding '*specifieke vorm van groen - ecologische strook*' is toegestaan. In dit artikellid (artikel 3.1, sub g) is een opsomming gegeven op welk van de in artikel 3.1 genoemde toegestane gebruiken het betrekking heeft.

Het is correct dat daar in het ontwerpbestemmingsplan (in artikel 3.1, sub g) twee subleden staan vermeld die niet juist zijn. Namelijk; sublid 'i' (wat gaat over 'verhardingen') en sublid 'r' (dit sublid bestaat niet). Door het hernummeren / weghalen van enkele leden voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd kloppen deze twee subleden niet meer in het ontwerpbestemmingsplan. De subleden moesten verwijzen naar de subleden 'h' (bos) en 'q' (andere werken). Deze verwijzing naar de verkeerde nummering in de subleden zou aangepast moeten worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Maar doordat er nu na het ontwerp een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden in artikellid 3.1, namelijk het toevoegen van een aanduiding voor een uitrit als nieuw artikellid sub h, schuift de nummering in artikel 3.1 weer door en verwijzen de subleden 'i' en 'r' nu weer naar de juiste subleden en bedoelde gebruiken, namelijk: 'bos' en 'andere werken'.

Ad. 2.

In dit onderdeel van de zienswijze worden twee zaken vermeld. Ten eerste de toegestane maximale hoogte van de nieuwe woningen en ten tweede de afstand van die bebouwing (bouwvlak) en de hoogte van bijgebouwen en aanbouwen die daarbuiten gebouwd mogen worden.

a. Maximale hoogte hoofdbebouwing

Bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' staat voor de bestaande woningen een maximale goothoogte toe van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit geldt ook voor de bestaande woningen de Duitsekampweg. Deze woningen zijn veelal wat lager, maar mogen dus wel 10 meter hoog zijn. De bouwhoogte van 10 meter en de goothoogte van 6 meter zijn standaardhoogten voor bestaande woningen in alle bestemmingsplannen van onze gemeente.

Het huidige bouwbesluit schrijft echter voor dat nieuw te bouwen woningen hogere bouwlaaghoogten moeten hebben dan voorheen, namelijk 2,6 meter. Daarvoor waren de wettelijk voorgeschreven bouwlaaghoogtes 2,4 meter, 2,2 meter of nog lager (wat dus nog geldt bij de bestaande woningen aan de Duitsekampweg). Dit zijn netto hoogtes / plafondhoogtes, dus exclusief vloeren, isolatiepakketten, technische ruimtes enz.. Als deze zaken bij elkaar worden opgeteld, dan komen de nieuw te bouwen woningen, waaronder die zijn voorzien in het plangebied, in principe al hoger dan bestaande woningen. Dat leidt bij de bouw van een nieuwe woning veelal ook tot een net iets hogere bouwhoogte dan die 10 meter, bij twee bouwlagen en een kap. In nieuwe bestemmingsplannen voor de realisatie van nieuwe woningen nemen we de laatste jaren daarom standaard 11 meter op als maximale bouwhoogte en hier dus ook. In de gemeente Renkum, maar ook in vele andere gemeenten, wordt in een bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogten afgerond op hele meters. Dus om bijvoorbeeld een woning toe te staan die uiteindelijk 10,45 meter hoog wordt, wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen in plaats van 10 meter. Het bestemmingsplan laat dus alleen een maximale bouwhoogte van 11 meter toe (in de kap) en schrijft niet voor dat de bouwhoogte 11 meter moet zijn. De kans is aanwezig dat de zes nieuwe woningen achter het perceel van reclamant niet (allemaal) deze maximale bouwhoogte krijgen

aangezien het vrije kavels betreft en toekomstige kopers daarin (beperkte) vrijheid hebben. Het stedenbouwkundig plan geeft een indicatie waar de nieuwe woningen kunnen komen in het bouwvlak. De navolgende afbeelding uit het stedenbouwkundig plan toont aan dat de nieuwe woningen op ruime afstand van elkaar komen, waardoor er doorzichten tussen de woningen blijven. De nieuwe woningen komen ook op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. In de navolgende is met een rode lijn indicatief aangegeven waar dan die maximale bouwhoogte van 11 meter (dus 1 meter hoger dan de woning van reclamant mag zijn) kan komen. Daaruit blijkt dat de visuele impact van die ene meter extra in de bouwhoogte (nok) klein is.

Het bestemmingsplan beperkt in de bestemming 'Wonen' daarnaast ook de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw tot maximaal 200 m² in de bouwstrook ten zuiden van de woningen aan de Duitsekampweg. Daarmee is ook de noklengte van de nieuwbouw beperkt.

Het bestemmingsplan geeft dus aan welke maximale hoogtes en oppervlaktes de nieuwe woningen mogen hebben en waar deze gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan bepaalt de bouwvorm van de woningen. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de hoofdmassa van de woningen bestaat uit één, anderhalve of twee bouwlagen met kap (zadeldak). Daarmee is ook vastgelegd dat de kap bestaat uit een relatieve smalle top / nok.



Afbeelding: uitsnede uit stedenbouwkundigplan Boven Heide, zoals deze o.a. is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met een rode lijn is daarin de nok(hoogte) van de woningen aangegeven.



Afbeelding: afbeelding uit beeldkwaliteitplan (voorbeeld van dakvorm, met o.a. zadeldak)

b. afstand van het bouwvlak

Zoals hiervoor vermeld komen de nieuwe woningen (hoofdgebouwen) op voldoende afstand te staan van het perceel van reclamant, waardoor de toegestane extra meter ten opzichte van toegestane hoogte aan de Duitsekampweg niet echt op valt / niet tot onevenredige overlast zal leiden. In deze strook achter (ten zuiden van) de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a en 36 zijn alleen vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen toegestaan. Voor deze nieuwe woningen gelden ook diverse voorwaarden voor de woningen zelf en de afstanden tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. Er zal dus geen sprake zijn van een gesloten wand aan nieuwe woningen. Er blijven voldoende ruime open ruimtes tussen die woningen over. Daarmee leidt het maximaal 1 meter hoger kunnen bouwen niet tot onevenredige uitzichtverlies / zonlichtvermindering.

Achter en ten zuiden van het perceel van reclamant (en de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a) zijn maximaal 6 nieuwe vrijstaande en/of twee-onder-één-kap-woningen voorzien.

Daarbij geldt dat er in feite drie gebieden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen verschillende bouwmogelijkheden/ beperkingen gelden om te bouwen. Grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a en 36 ligt eerst een strook met de bestemming 'Groen' (A) Hierbinnen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ten zuiden van (A) ligt een strook met de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak (B). Hierbinnen mogen onder voorwaarden alleen éénlaagse aanbouwen worden gebouwd en bijgebouwen. Ten zuiden van (B) ligt vervolgens volgt de strook met de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak (C). In het bouwvlak mag onder voorwaarden de hoofdbebouwing (meerlaagse bebouwing) van de woning gebouwd worden.

Hierna wordt een nadere uitleg gegeven van de drie genoemde gebieden, waarbij dit visueel is weergegeven in de daarna opgenomen afbeelding:

A. Groen:

Ter plaatse van het perceel van reclamant buigt de woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan af naar het zuiden. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden direct ten zuiden van het perceel van reclamant (en zijn burens) bestemd als 'Groen'. Daarbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. In de zuidoostelijke punt heeft die groenbestemming een diepte van circa 4 - 5 meter en vanaf de perceelgrens van reclamant en die van Duitsekampweg 34a is de afstand tot aan de woonbestemming hemelsbreed circa 19 meter.

B. Wonen, zonder bouwvlak:

Na de hiervoor genoemde afstanden heeft het terrein de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak gekregen en daarna volgt pas het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is slechts een aanbouw van één bouwlaag toegestaan (met een maximale hoogte van 4 meter) of een bijgebouw van één laag met lage kap (maximale goothoogte 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter). Daarbij geldt een oppervlaktebeperking voor aanbouwen en bijgebouwen.

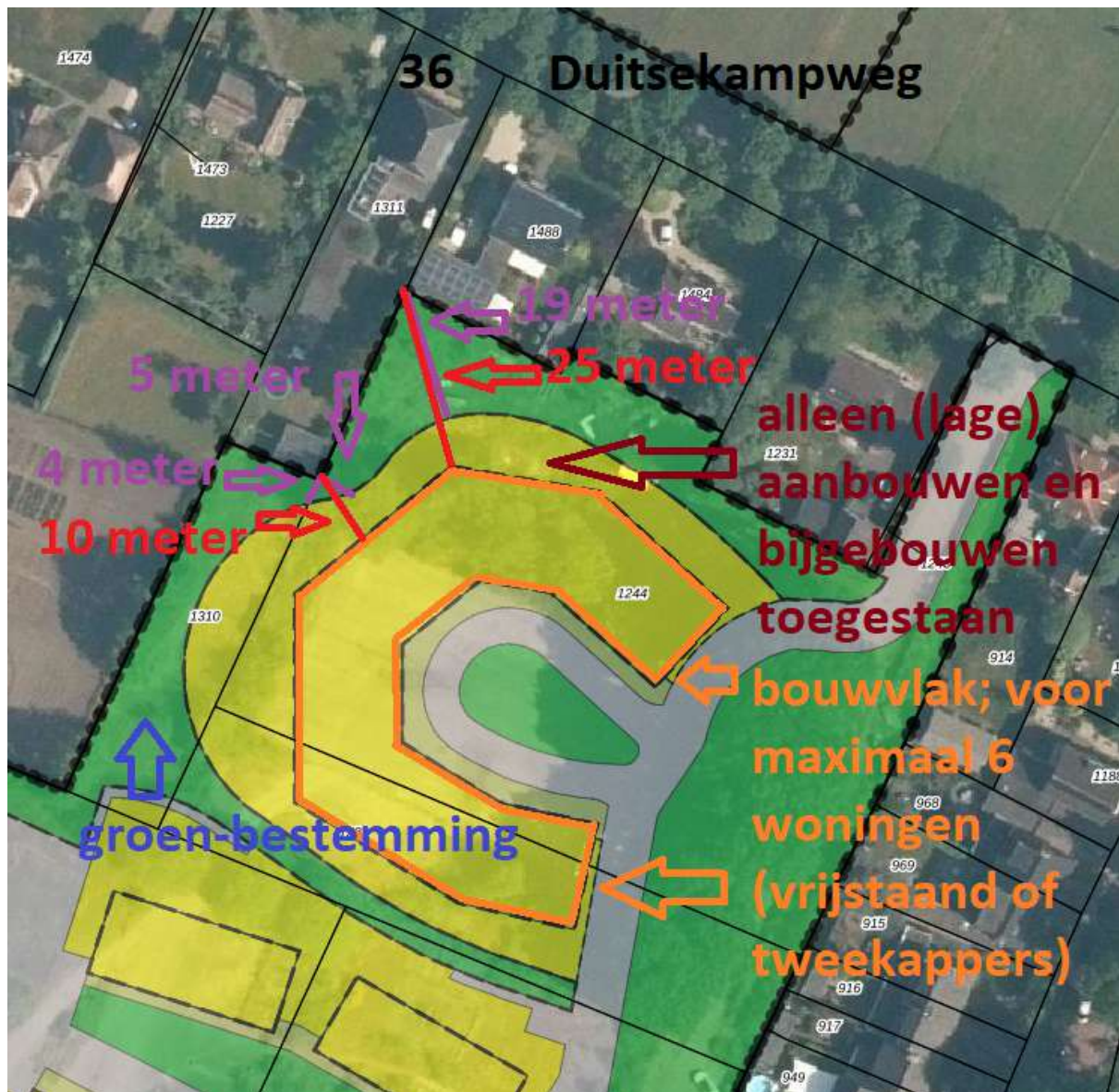
C. Wonen, bouwvlak:

De afstand vanaf de perceelgrens van reclamant en die van Duitsekampweg 34a tot aan het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is hemelsbreed circa 25 meter. In het zuidoostelijke punt van de tuin van reclamant is de kortste afstand tot het bouwvlak in de woonbestemming hemelsbreed circa 10 meter.

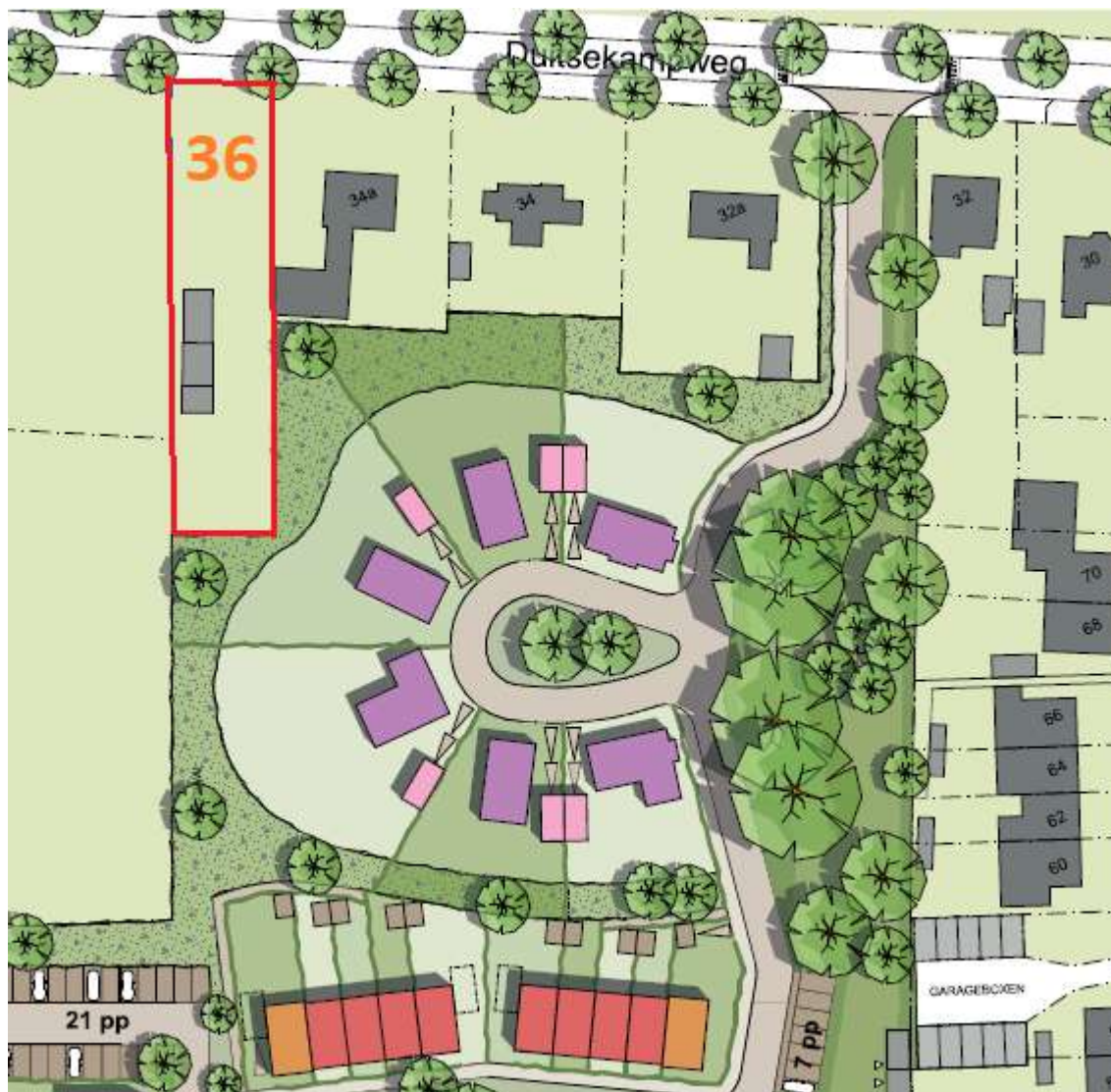
Slechts in het bouwvlak is de bouw van het hoofdgebouw van de woning (het hoofdgebouw bestaande uit meerdere bouwlagen) toegestaan. Hier is dus een woning toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De afstand van de perceelgrens van reclamant tot het bouwvlak is in de zuidoostelijke punt circa 25 meter. Voor een verduidelijking wordt verwezen naar de navolgende afbeelding.

Concluderend kan dus vermeld worden dat de meerlaagse woning pas gebouwd kan worden op een afstand van minimaal 10 meter tot de perceelgrens. Daarnaast loopt het bouwvlak daarvandaan schuin weg van de perceelgrens in het westen. Ook zijn hier enkel vrijstaande of tweekappers toegestaan met bouwvoorwaarden. Dat wil zeggen dat er geen wand kan komen aan woningen. Tussen de woningen blijven open ruimten. Als laatste kan nog worden vermeld dat de woning van reclamant nog verder van het bouwvlak in de bestemming wonen af ligt (ruim 35 meter). Het opnemen van de door reclamant genoemde bepaling is dus niet nodig want dit is al geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast is de afstand van de perceelgrens, en zeker van de bestaande woning van reclamant, tot de nieuwbouw ruim voldoende en ligt daartussen ook een niet met gebouwen te bebouwen groenbestemming. De zienswijze met betrekking tot de maximale bouwhoogte en afstand van het bouwvlak leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Afbeelding: ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' en luchtfoto met opmerkingen (bron ondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding: stedenbouwkundig plan, zoals deze o.a. is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, met indicatieve ligging van de maximaal 6 te bouwen nieuwe woningen (paarse vlakken). Daaruit blijkt ook dat de woningen op voldoende afstand komen en er genoeg ruimte tussen de woningen zal zijn.

conclusie:

De zienswijze leidt voor alle onderdelen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze zou voor wat betreft punt 1 eigenlijk wel tot zienswijze hebben geleid, maar leidt uiteindelijk toch niet tot aanpassing van het bestemmingsplan doordat er door de toevoeging van een ambtshalve wijziging in artikel 3.1 een nieuw sublid 'h' is toegevoegd waardoor de nummering daarna weer vernummerd en nu weer klopt en weer verwijst naar de juiste subleden a, b, c, f, i en r van artikel 3.1.

6.3.7 zienswijze 6

Duitsekampweg 32A in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 20 oktober 2022

Inboeknummer: 166053

samenvatting:

Reclamanten maken hun zienswijzen kenbaar met betrekking tot voorliggende ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Reclamanten wonen sinds drie jaar in Wolfheze en vanaf het begin is hen bekend geweest dat er achter hun perceel, op het voormalige terrein van Houtzagerij Willemsen, een woonwijk zal komen. De plannen die nu ter inzage liggen zien er zeker goed uit. De nieuwe wijk zal ruim opgezet worden, met ruimte voor mensen en voor groen.

Op een aantal punten roepen die plannen echter vragen op bij reclamanten. Daar kunnen reclamanten zich niet vinden in de plannen, of lijken ze nog niet voldoende uitgewerkt. De volgende drie punten willen reclamanten onder de aandacht willen brengen.

1. Maximale bouwhoogte

In het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' staat dat de woningen maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 11 meter hoog mogen worden. De grens van 11 meter zal gelden voor de woningen waarvan de percelen rechtstreeks grenzen aan de bestaande woningen, waar de woning van reclamanten er één van is. Te weten Duitsekampweg 32A, 34 en 34A. Deze bestaande woningen hebben een nokhoogte van ongeveer 7 tot 8,5 meter. Een nokhoogte van 11 meter is ruim hoger, en daardoor niet in lijn met de huidige bebouwing.

In een bestemmingsplan Wolfhezerweg-Duitsekampweg daterend uit 2009 staat: "de bouwhoogte van de in te passen woningen sluit aan bij de maat en schaal van de omgeving; de algehele uitstraling van de nieuwe woningen sluit aan bij het bestaande bebouwingslint."

De nieuw te bouwen woningen gaan het uitzicht vanuit de achtertuin van reclamanten bepalen. Reclamanten hechten om die reden nadrukkelijk belang aan de uitstraling van de nieuwe woningen en zouden derhalve graag een maximale nokhoogte zien die meer in lijn is met de bestaande bouw. In de huidige geldende bestemmingsplannen staat een maximum bouwhoogte van 10 meter. Zelfs dat zou al ruim hoger zijn dan de bestaande bebouwing.

2. Perceelsgrens Duitsekampweg 32A

Uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' is onvoldoende af te leiden hoe de exacte plannen aansluiten bij de kadastrale grens tussen het perceel van reclamanten en het perceel van de gemeente. Het perceel van reclamanten bestaat uit twee delen. Een rechthoekig hoofdperceel, 1231. En een tweede perceel, 1243. Perceel 1243 grenst aan het perceel dat in het plan een nieuwe bestemming krijgt.

In de huidige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' en in het uitgewerkte stedenbouwkundig plan (bron: Weusten, Liedenbaum Architecten) is deze grens weergegeven als rechte lijn, terwijl het in werkelijkheid geen rechte lijn betreft. De volgende afbeelding toont het betreffende perceel (Bron: geo.renkum.nl):



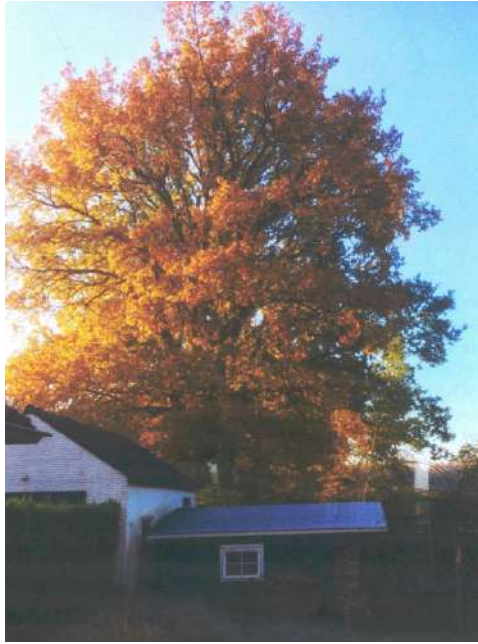
Er gaat veel gebeuren op de erfgrans van reclamanten. Zo is er een aanpassing aan de Duitsekampweg, in de vorm van een verkeersheuvel, ingetekend. Er is sprake van bomenkap, maar het is onvoldoende duidelijk welke bomen men wil kappen (er staat een gezonde beuk op of net naast perceel 1243). En in het ontwerpbestemmingsplan zelf staat de bestemming "verkeer" langs de hele lengte van het perceel van reclamanten ingetekend.

Het is voor reclamanten onacceptabel dat dit plan aangenomen wordt voordat er volledige helderheid is over de plannen en werkzaamheden die verricht gaan worden op en rond de kadastrale perceelsgrens van reclamanten.

Reclamanten verwachten bovendien dat hierover vanaf nu helder met hen wordt gecommuniceerd. Tot nu toe is dat niet het geval geweest. Ter illustratie; de brief van 12 september 2022 van de gemeente waarin de plannen worden uitgelegd is nooit aan ons bezorgd. Reclamanten hebben via de burens vernomen dat er zo'n brief was en hebben het via hen kunnen lezen.

3. Onnodige bomenkap

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is niet helder als het gaat om het behoud van bomen en de verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' en het stedenbouwkundig plan (bron: Weusten, Liedenbaum Architecten) geven ook geen duidelijk beeld hiervan. Er is voor zover reclamanten weten altijd gecommuniceerd dat de oude eiken achter het perceel van reclamanten zouden blijven staan.



Reclamanten geven aan dat wanneer je bij hen in de achtertuin staat dat de prachtige oude eik, die majestueus boven je uittorent, in het oog. Een monumentale boom zoals er steeds minder in de omgeving te bewonderen zijn. Uit de verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2022' en het stedenbouwkundig plan (bron: Weusten, Liedenbaum Architecten) blijkt dat juist deze boom, de eerste grote eikenboom, zal moeten plaatsmaken voor de weg die de nieuwe woonwijk in gaat. Het kappen van zo'n boom mag in de ogen van reclamanten nooit het gevolg zijn van onbedachtzaamheid. Het is volgens reclamanten prima mogelijk om de weg bijvoorbeeld iets verder rechtdoor te laten lopen, om de bomen heen.

Reclamanten zien graag:

- dat verbeelding / stedenbouwkundig plan duidelijk de exacte locatie van de individuele bomen aangeeft, zodat het helder is hoe de plannen zich verhouden tot die bomen. Als dat niet gebeurt is het onmogelijk in te schatten of de weg misschien ook anders kan lopen en of er wellicht nog andere verrassingen zullen blijken als de bouw eenmaal begonnen is;
- dat de eerste grote eik, achter het perceel van reclamanten blijft staan;
- dat de bomen grenzend aan/op het zijperceel van reclamanten in het plan worden opgenomen en blijven staan. Dit kan gemakkelijk bereikt worden door bijvoorbeeld de stoep de andere kant van de weg te verplaatsen.

reactie:

Ad. 1.

a. Maximale hoogte hoofdbebouwing

Bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' staat voor de bestaande woningen een maximale goothoogte toe van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit geldt ook voor de bestaande woningen de Duitsekampweg. Deze woningen zijn veelal wat lager, maar mogen dus wel 10 meter hoog zijn. De bouwhoogte van 10 meter en de goothoogte van 6 meter zijn standaardhoogten voor bestaande woningen in alle bestemmingsplannen van onze gemeente.

Het huidige bouwbesluit schrijft echter voor dat nieuw te bouwen woningen hogere bouwlaaghoogten

moeten hebben dan voorheen, namelijk 2,6 meter. Daarvoor waren de wettelijk voorgeschreven bouwlaaghoogtes 2,4 meter, 2,2 meter of nog lager (wat dus nog geldt bij de bestaande woningen aan de Duitsekampweg). Dit zijn netto hoogtes / plafondhoogtes, dus exclusief vloeren, isolatiepakketten, technische ruimtes enz.. Als deze zaken bij elkaar worden opgeteld, dan komen de nieuw te bouwen woningen, waaronder die zijn voorzien in het plangebied, in principe al hoger dan bestaande woningen. Dat leidt bij de bouw van een nieuwe woning veelal ook tot een net iets hogere bouwhoogte dan die 10 meter, bij twee bouwlagen en een kap. In nieuwe bestemmingsplannen voor de realisatie van nieuwe woningen nemen we de laatste jaren daarom standaard 11 meter op als maximale bouwhoogte en hier dus ook. In de gemeente Renkum, maar ook in vele andere gemeenten, wordt in een bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogten afgerond op hele meters. Dus om bijvoorbeeld een woning toe te staan die uiteindelijk 10,45 meter hoog wordt, wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen in plaats van 10 meter. Het bestemmingsplan laat dus alleen een maximale bouwhoogte van 11 meter toe (in de kap) en schrijft niet voor dat de bouwhoogte 11 meter moet zijn. De kans is aanwezig dat de zes nieuwe woningen achter het perceel van reclamant niet (allemaal) deze maximale bouwhoogte krijgen aangezien het vrije kavels betreft en toekomstige kopers daarin (beperkte) vrijheid hebben. Het stedenbouwkundig plan geeft een indicatie waar de nieuwe woningen kunnen komen in het bouwvlak. De navolgende afbeelding uit het stedenbouwkundig plan toont aan dat de nieuwe woningen op ruime afstand van elkaar komen, waardoor er doorzichten tussen de woningen blijven. De nieuwe woningen komen ook op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. In de navolgende is met een rode lijn indicatief aangegeven waar dan die maximale bouwhoogte van 11 meter (dus 1 meter hoger dan de woning van reclamant mag zijn) kan komen. Daaruit blijkt dat de visuele impact van die ene meter extra in de bouwhoogte (nok) klein is.

Het bestemmingsplan beperkt in de bestemming 'Wonen' daarnaast ook de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw tot maximaal 200 m² in de bouwstrook ten zuiden van de woningen aan de Duitsekampweg. Daarmee is ook de noklengte van de nieuwbouw beperkt.

Het bestemmingsplan geeft dus aan welke maximale hoogtes en oppervlaktes de nieuwe woningen mogen hebben en waar deze gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan bepaalt de bouwvorm van de woningen. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de hoofdmassa van de woningen bestaat uit één, anderhalve of twee bouwlagen met kap (zadeldak). Daarmee is ook vastgelegd dat de kap bestaat uit een relatieve smalle top / nok.



Afbeelding: uitsnede uit stedenbouwkundigplan Boven Heide, zoals deze o.a. is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met een rode lijn is daarin de nok(hoogte) van de woningen aangegeven.



Afbeelding: afbeelding uit beeldkwaliteitplan (voorbeeld van dakvorm, met o.a. zadeldak)

b. afstand van het bouwvlak

Achter en ten zuiden van het perceel van reclamant (en de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a) zijn maximaal 6 nieuwe vrijstaande en/of twee-onder-één-kap-woningen voorzien.

Zoals hiervoor vermeld komen de nieuwe woningen (hoofdgebouwen) op voldoende afstand te staan van het perceel van reclamant, waardoor de toegestane extra meter ten opzichte van toegestane hoogte aan de Duitsekampweg niet echt op valt / niet tot onevenredige overlast zal leiden. In deze strook achter (ten zuiden van) de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a en 36 zijn alleen vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen toegestaan. Voor deze nieuwe woningen gelden ook diverse voorwaarden voor de woningen zelf en de afstanden tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. Er zal dus geen sprake zijn van een gesloten wand aan nieuwe woningen. Er blijven voldoende ruime open ruimtes tussen die woningen over. Daarmee leidt

het maximaal 1 meter hoger kunnen bouwen niet tot onevenredige uitzichtverlies / zonlichtvermindering.

Als laatste kan vermeld worden dat de afstand van de bestaande woning (hoofdgebouw) van reclamanten aan de Duitsekampweg 32a tot aan het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' circa 29 meter bedraagt.

Verwezen wordt ook naar de reactie op zienswijze 5 (Ad. 2b) en de afbeeldingen die daar zijn weergegeven.

De zienswijze leidt op dit onderdeel (Ad. 1) niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

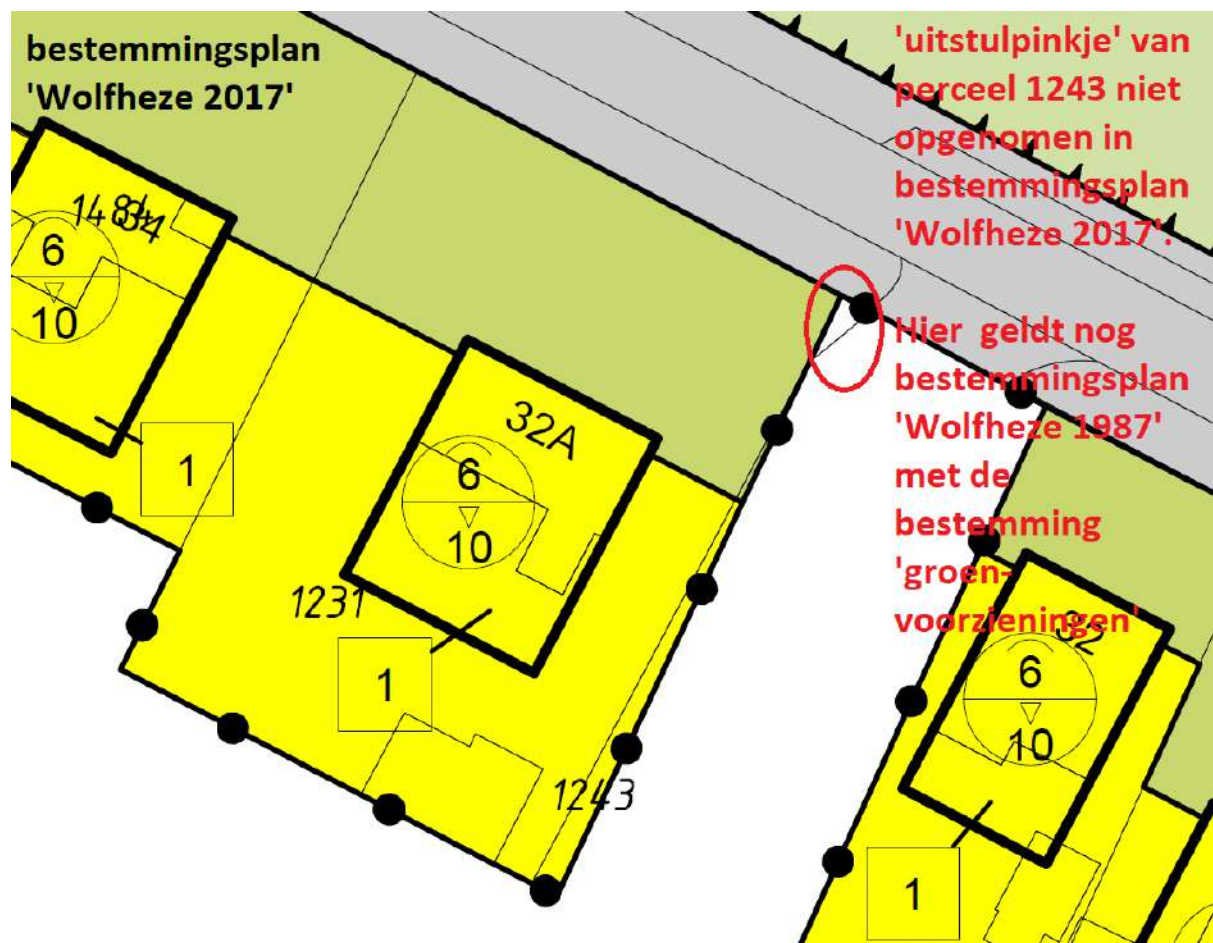
Ad. 2.

Kadastraal perceel 1243 is in eigendom van reclamanten. Het is juist dat dit perceel aan de noordzijde (langs de Duitsekampweg) een 'uitstulpinkje' kent. Zie de afbeelding in de zienswijze. Dat gedeelte (die uitstulping) is inderdaad opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023'. Daarin heeft het de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dat is echter, zoals reclamanten aangeven, niet juist. Want dat gedeelte is eigendom van reclamanten en zal niet worden aangekocht of ingericht ten behoeve van de nieuwe woningbouwontwikkeling / verkeerontsluiting. Feitelijk is dat gedeelte nu niet ingericht / herkenbaar als tuin behorend (bij de tuin van reclamanten). Het lijkt nu onderdeel te zijn van de ingang (groenvoorziening) van het terrein van Boven Heide. Wellicht dat dat er toe heeft geleid dat het een verkeerbestemming heeft gekregen. Daarom zal het 'uitstulpinkje' van perceel 1243 nu de tuin-bestemming krijgen (voortuin). Dit zal gewijzigd worden in het vast te stellen bestemmingsplan.



Afbeelding: inrichtingsschets ontsluiting plangebied op Duitsekampweg. Daarin is het 'uitstulpinkje' te zien (binnen de rode cirkel).

Dat uitstulpinkje wordt wel meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, want het is niet opgenomen en bestemd in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017, waarin de overige perceelgedeelten van de Duitsekampweg 32a zijn opgenomen (met een woon- en tuin-bestemming). Ter plaatse Het 'uitstulpinkje' van perceel 1243 geldt nu nog een heel oud bestemmingsplan, namelijk 'Wolfheze 1987' waarin het gedeelte de bestemming 'Groenvoorzieningen' heeft met wellicht een klein stukje de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Zie de afbeelding bij hoofdstuk 1.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan.



Afbeelding uit bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'. Met in de rode cirkel het 'uitstulpinkje' van perceel 1243.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' is op 14 september 2022 ter inzage gelegd. Dat is op 14 september 2022 bekend gemaakt via o.a. een publicatie in de gemeentepagina in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Vlak voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente als extra service een brief met een uitgebreide uitleg over de procedure gestuurd aan alle woonadressen ten noorden van de spoorlijn en ten westen van de Wolfhezerweg in Wolfheze (noordwest Wolfheze). Die brief is ook gestuurd aan het woonadres van reclamanten. Het is jammer en vreemd dat de betreffende informatiebrief van september blijkbaar niet bij reclamanten is bezorgd. Blijkbaar is er iets fout gegaan bij de postbezorging. De brief is als extra service gestuurd. Dergelijke brieven sturen wij normaal gesproken niet. De brief is als Bijlage 20 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ad. 3.

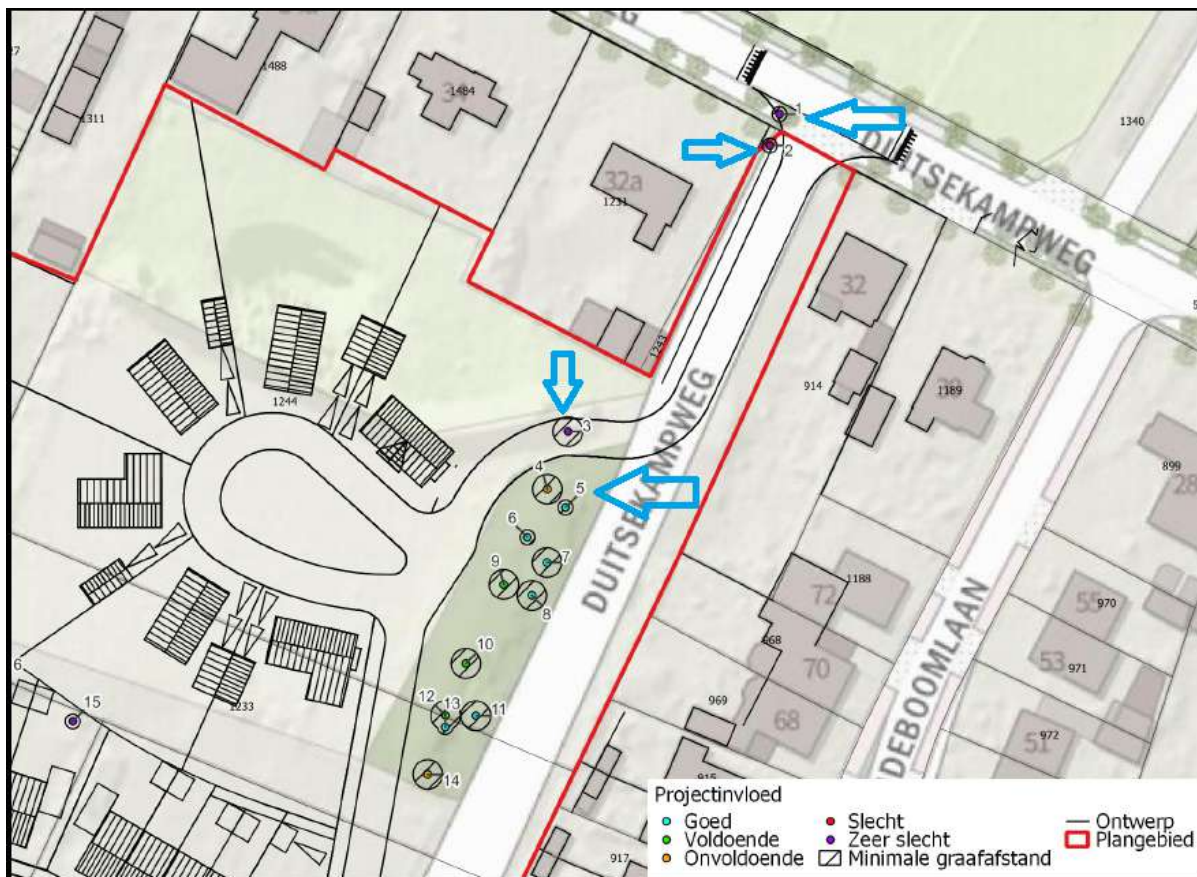
Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan voor Boven Heide is zo goed mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen in het plangebied. Uitgangspunt is altijd geweest om nagenoeg alle (eiken)bomen in de bomencluster in het noordoosten van het plangebied te behouden. Het gaat dus om de bomen die in de aldaar aanwezige verhoging staan. Dat zou behouden moeten worden en het gebied ten oosten daarvan, tot aan de percelen aan de Lindeboomlaan, zou dan een groengebied worden. Dat is ook zo verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat in 2010 is vastgesteld en in de

latere uitwerkingen daarvan. In het bestemmingsplan is ter informatie de Boomeffectanalyse opgenomen. Daarin zijn de aanwezige bomen onderzocht op kwaliteit en behoudbaarheid, op basis van het stedenbouwkundig plan.

De ontsluitingsweg van Boven Heide sluit tussen Duitsekampweg 32 en 32a aan op de Duitsekampweg. Langs die ontsluitingsweg in twee richtingen komt aan de noordwestzijde een voetpad. Die ontsluitingsweg kan niet verder naar de oosten, vanwege aanwezige ondergrondse leidingen. In verband met het ontwerp daarvan (onder andere rekening houdend met bochtstralen voor vrachtwagen / hulpdiensten / vuilniswagens) en het feit dat de ontsluiting vanaf de westzijde van de Duitsekampweg ook bereikbaar moet zijn, zal zeer waarschijnlijk de lindeboom (laanbeplanting van de Duitsekampweg) net buiten het plangebied (boom 1) helaas weg moeten. Bij de uitwerking van het ontwerp van de ontsluiting zal hier nog nader naar gekeken worden. Maar voornamelijk is de kans dat de boom kan blijven staan zeer klein, mede vanwege wortelbeschadiging daarvan. Het bestemmingsplan doet hier nu geen uitspraken over. Dat is iets voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Zie hiervoor de navolgende kaart uit de Boomeffectanalyse.

Boom twee ligt niet op grond van reclamanten maar ligt (net) in het plangebied. Deze relatief jonge boom groeit echter scheef het plangebied in. Daar heeft het verkeer (nu al) last van en zal bij verdere groei een kunnen omvallen. Daarnaast moet de boom wijken voor de inrichting van de ontsluitingsweg en het daarnaast gelegen voetpad. Zie hiervoor de navolgende kaart uit de Boomeffectanalyse.

In het plangebied loopt nu een smalle ontsluitingsweg tussen boom 3 (een grote eik) en het eerder genoemde boomcluster in de verhoging. Die route is, samen met het behoud van het boomcluster in de verhoging, altijd het uitgangspunt geweest voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Echter de ruimte tussen boom 3 en het boomcluster is niet breed genoeg voor een ontsluitingsweg in twee richtingen plus voetpad. Daarnaast komt onder die weg ook de riolering te liggen, waarvoor diep gegraven moet worden. Daarmee worden de wortels van boom 3 onherstelbaar beschadigd. Dit zijn de redenen waardoor boom 3 helaas gekapt moet worden. Het boomcluster kan hierdoor wel worden behouden. Zie hiervoor de navolgende kaart uit de Boomeffectanalyse.



Abbeelding: uitsnede uit kaart Boomeffectanalyse met daarin het ontwerp van de ontsluitingsweg en de te kappen en behouden bomen. Met een blauwe pijl zijn de bomen 1 tot en met 5 weergegeven. (bron: Boom effect analyse Boven Heide Wolfheze, 10-03 2022, Pius Floris Boomverzorging, nummer 03P2204310)

Naar aanleiding van de zienswijze is, samen met de ontwikkelaar en de boomdeskundigen van de gemeente, nader gekeken naar de situatie, de kwaliteit van boom 3 en boom 4 en 5 uit het boomcluster en de mogelijkheid tot het eventueel anders situeren van de ontsluiting. Hierbij is ook gekeken naar de benodigde bochtstralen van de ontsluitingsweg en de veiligheid (overzicht) van een eventuele aanpassing van de ontsluitingsweg ter plaatse van boom 3. Uit die analyse blijkt nogmaals dat het niet mogelijk is de ontsluitingsweg zo te positioneren dat de ontsluitingsweg ten noorden van boom 3 aangelegd kan worden. Het is onvermijdelijk dat voor de aanleg van de ontsluitingsweg één of meerdere van de eikenbomen gekapt moeten worden.

Indien gekozen wordt om boom 3 te behouden zal er aan de zuidzijde daarvan meer ruimte nodig zijn voor de ontsluitingsweg. Dat betekent dat één of meerdere bomen aan de zuidzijde daarvan gekapt moeten worden. Ten zuiden van boom 3 staan boom 4 en 5 (in het eikenboomcluster), welke dicht op elkaar staan. Boom 4 is een grote eik (net iets kleiner dan eik 3) en boom 5 is een kleinere eik. Tijdens de fysieke controle / analyse ter plaatse viel het op dat boom 4 en 5 deels in elkaar gegroeid zijn en dat er veel dood hout in beide bomen aanwezig is (gevaar). De kwaliteit van beide bomen is minder dan die van eik 3.

Dat blijkt ook uit de uit gevoerde Boomeffectanalyse. Daar staat op pagina 7 vermeldt dat de boomkwaliteit van boom 3 goed is en die van boom 4 en 5 voldoende is (enkele boomtechnische beperkingen kent). Ook staat daar dat 'bomen 4 en 5 bomen zijn die grof dood hout vertonen in de kroon en waar ook wonden te zien zijn van grove takbreuk uit het verleden'.

Beide bomen zitten elkaar ook deels in de weg. Kap van de ene boom leidt tot kap van de andere boom. Uit de Boomeffectanalyse volgt ook dat boom 5 mogelijk last kan krijgen van de geplande ontsluitingsweg.

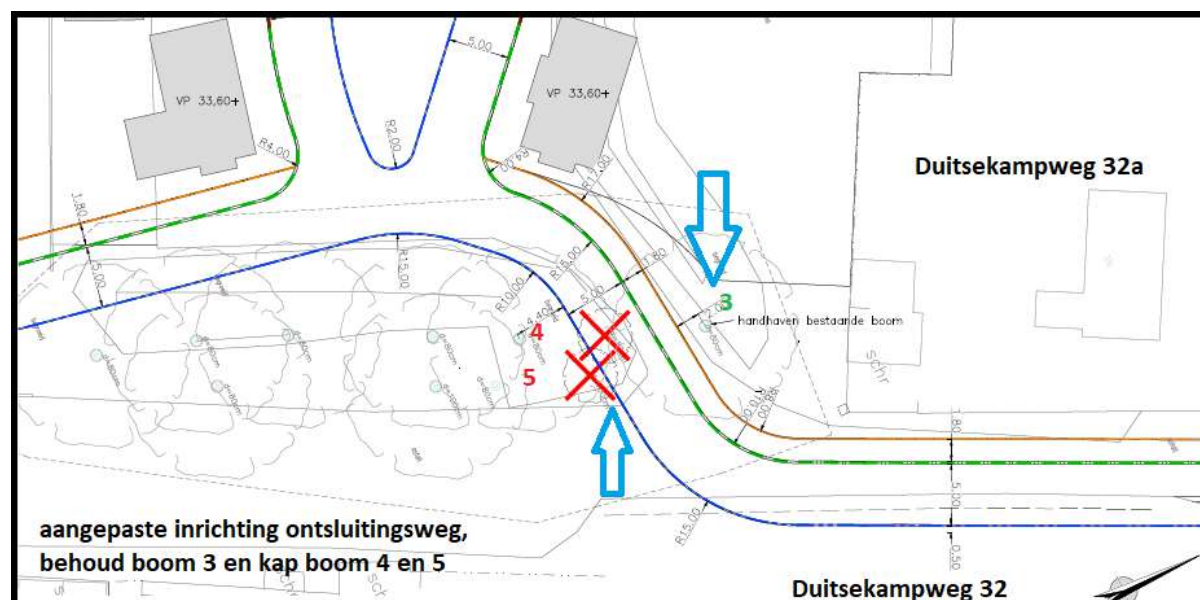
Dit heeft er toe geleid dat gekeken is of boom 3 behouden kan worden en hoe de ontsluitingsweg dan ontworpen moet worden. Met de kap van alleen boom 4 en 5 (en dus behoud van de andere eiken in het boomcluster) blijkt dat mogelijk te zijn.

Behoud van boom 3 en de kap van bomen 4 en 5 heeft wel tot gevolg dat de ontsluitingsweg anders komt te liggen. Daarmee verandert het stedenbouwkundig plan op die locatie. Omdat de verbeelding van het bestemmingsplan op het stedenbouwkundig plan is gebaseerd verandert ook de verbeelding van het bestemmingsplan; de ontsluitingsweg (bestemming 'Verkeer' schuift naar het zuiden).

Doordat behoud van boom 3 de nodige visuele en bestemmingsplangevolgen heeft, heeft op 12 januari 2023 een overleg plaatsgevonden met reclamanten 6 en 7. Behoud van boom 3 heeft tot gevolg dat boom 4 en 5 gekapt moeten worden en was de vraag of die aanpassing tegemoet komt aan de zienswijzen van reclamanten. Tijdens het prettig verlopen overleg zijn alle (hiervoor genoemde) voor- en nadelen op een rij gezet en besproken. Ondanks dat reclamanten het wel jammer vonden dat bij behoud van boom 3 de bomen 4 en 5 gekapt moesten worden begrepen zij dit wel en kwam dit tegemoet aan hun zienswijze tot behoud van de beeldbepalende en grote boom 3.

Hierdoor leidt de zienswijze op dit punt tot het behoud van boom 3 en daarmee het aanpassen van de geplande ontsluitingsweg en dus ook tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan (o.a. het verschuiven van de verkeersbestemming aldaar naar het zuiden). Op de navolgende afbeelding staat de gewijzigde ontsluiting weergegeven met behoud van boom 3 en de kap van boom 4 en 5.

Op de daarna volgende afbeelding is de gewijzigde inrichtingsschets van de ontsluitingsweg geprojecteerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin is te zien dat de verkeersbestemming naar het zuiden verschuift.


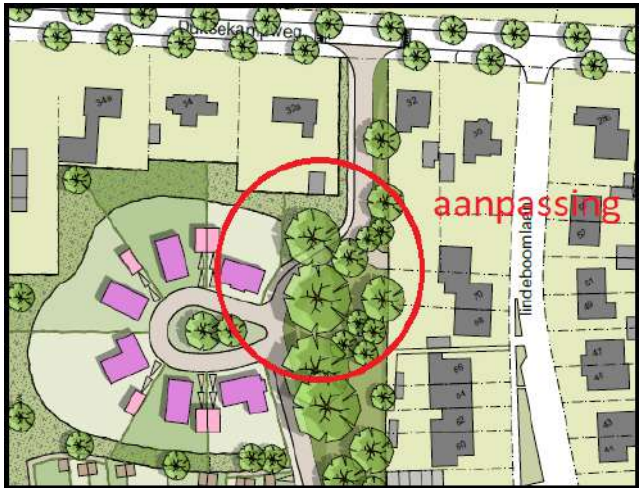


Afbeelding: gewijzigde inrichting / verschuiving ontsluitingsweg, met behoud boom 3 en kap boom 4 en 5.



Afbeelding: gewijzigde inrichtingsschets met verschoven ontsluitingsweg geprojecteerd (zwarte lijnen) op de verbeelding van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan

Dit leidt ook tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Op de navolgende afbeeldingen staat het stedenbouwkundig plan uit 2022 en het nieuwe, uit 2023, met in de cirkel globaal het gebied weergegeven wat aangepast is.

	
<p>Stedenbouwkundig plan uit 2022 (zoals opgenomen in o.a. het ontwerpbestemmingsplan). Boom 3 is verdwenen.</p>	<p>Aangepast stedenbouwkundig plan van januari 2023, n.a.v. zienswijzen en ten behoeve van behoud boom 3 (eik). De weg is nu naar het zuiden verlegd.</p>

Als laatste kan vermeld worden dat voor aanvang van de werkzaamheden voor de inrichting van het plangebied de eigendomsgrenzen / perceelsgrenzen met die van omwonenden opnieuw ingemeten zullen worden via het Kadaster.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- het noordelijke deel van het kadastrale perceel 1243 (uitstulpinkje) krijgt nu de bestemming 'Tuin';
- de op 12 september 2022 verzonden informatiebrief aan bewoners van noordwest Wolfheze is ter informatie toegevoegd als Bijlage 20 bij het bestemmingsplan.
- door behoud van boom 3 verschuift de ontsluitingsweg ter plaatse naar het zuiden. Daarmee verandert de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' verschuift naar het zuiden. Ook verschuift de bestemming 'Groen', en 'Wonen' daarmee een fractie op die locatie. Daarom is ook de afbeelding van de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan in hoofdstuk 1.3 van de toelichting aangepast. Tevens verandert hiermee het stedenbouwkundig plan ter plaatse. De afbeelding van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is daarom ook aangepast. Dit geldt ook voor de tekeningen / afbeeldingen in het Beeldkwaliteitplan die gebaseerd zijn op dat stedenbouwkundig plan (o.a. pagina 5, 6, 9, 13, 15). Het aangepaste Beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en vervangt de eerder opgenomen versie. Zie de verschillen in het bestemmingsplan die zijn weergegeven in de afbeelding bij hoofdstuk 6.5.

6.3.8 zienswijze 7

Duitsekampweg 34 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 25 oktober 2022

Inboeknummer: 166315

samenvatting:

Reclamant maakt zijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Reclamant woont al 22 jaar in Wolfheze waarvan 12 jaar op deze plek. Reclamant geeft aan bekend te zijn dat er huizen komen waarbij de ruime opzet van de wijk, de ecologische zone en de bouwstijl reclamant ook aanspreekt.

1. Maximale Bouwhoogte

In het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is weliswaar een nokhoogte van 10 meter toegestaan maar de woningen aan de noordzijde hebben allemaal maar een nokhoogte van maximaal 8,5 meter. Dit was conform het toen geldende bestemmingsplan. De nieuwe woningen mogen 11 meter hoog zijn dat is een behoorlijk verschil met de al bestaande woningen waarbij de vrij uit te geven kavels grenzen aan de bestaande bebouwing en dit ook uitzicht op deze woningen hebben. Daarnaast geeft de gemeente aan dat zij vindt dat het plan moet passen bij de al bestaande bebouwing. Reclamant zou daarom een nokhoogte van 10 meter realistischer vinden.

2. Bomenkap

Hoewel het niet helemaal duidelijk is hoe de weg gaat lopen ten opzichte van het bestaande groen begrijpt reclamant uit bijlage 16 van het bestemmingsplan (Boomeffectanalyse) dat er van de 20 bomen in/bij dit plan er nu 7 gekapt gaan worden. Weliswaar staan er in de inventarisatie lijst meer als 100 bomen, waarbij zelfs een stomp meegerekend wordt, maar deze staan voor het overgrote gedeelte in het perceel bij de Lindeboomlaan. Deze valt ook buiten de plangebiedbelijning van het voorliggende bestemmingsplan. Het kappen van boom nummer 1 en 2 lijkt reclamant overbodig omdat het trottoir ook aan de andere kant kan geplaatst worden en dit ook een logischere looproute is. Bovendien staat boom nummer 2 (beuk) misschien ook wel op de grond van de burens van reclamant.

Reclamant is het totaal niet mee eens met het kappen van de grootste eikenboom (nummer 3) in het plangebied. Allereerst is er door de gemeente toegezegd aan de klankbordgroep dat deze boom zou blijven staan. Je mag dan ook verwachten dat dit dan ook zo is. Het weghalen van deze boom betekent ook dat de andere bomen meer belast worden door de wind waardoor hun levensduur beperkt wordt.

Van dit soort bomen zijn er al steeds minder en zou de gemeente die toch een voorbeeldfunctie heeft en zich profileert als een groene gemeente dit ook niet moeten willen. Bovendien zou het pad ook rechtdoor kunnen lopen dat is nu ook het geval. Bij boom nummer 77 begrijpt reclamant dat deze eventueel zou kunnen blijven staan en dat zou dan ook de voorkeur van reclamant hebben. Reclamant vraagt of het klopt hij nergens in de plannen iets over een herplantplicht kan vinden.

reactie:

Ad. 1.

a. Maximale hoogte hoofdbebouwing

Bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' staat voor de bestaande woningen een maximale goothoogte toe van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit geldt ook voor de bestaande woningen de Duitsekampweg. Deze woningen zijn veelal wat lager, maar mogen dus wel 10 meter hoog zijn. De bouwhoogte van 10 meter en de goothoogte van 6 meter zijn standaardhoogten voor bestaande woningen in alle bestemmingsplannen van onze gemeente.

Het huidige bouwbesluit schrijft echter voor dat nieuw te bouwen woningen hogere bouwlaaghoogten

moeten hebben dan voorheen, namelijk 2,6 meter. Daarvoor waren de wettelijk voorgeschreven bouwlaaghoogtes 2,4 meter, 2,2 meter of nog lager (wat dus nog geldt bij de bestaande woningen aan de Duitsekampweg). Dit zijn netto hoogtes / plafondhoogtes, dus exclusief vloeren, isolatiepakketten, technische ruimtes enz.. Als deze zaken bij elkaar worden opgeteld, dan komen de nieuw te bouwen woningen, waaronder die zijn voorzien in het plangebied, in principe al hoger dan bestaande woningen. Dat leidt bij de bouw van een nieuwe woning veelal ook tot een net iets hogere bouwhoogte dan die 10 meter, bij twee bouwlagen en een kap. In nieuwe bestemmingsplannen voor de realisatie van nieuwe woningen nemen we de laatste jaren daarom standaard 11 meter op als maximale bouwhoogte en hier dus ook. In de gemeente Renkum, maar ook in vele andere gemeenten, wordt in een bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogten afgerond op hele meters. Dus om bijvoorbeeld een woning toe te staan die uiteindelijk 10,45 meter hoog wordt, wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen in plaats van 10 meter. Het bestemmingsplan laat dus alleen een maximale bouwhoogte van 11 meter toe (in de kap) en schrijft niet voor dat de bouwhoogte 11 meter moet zijn. De kans is aanwezig dat de zes nieuwe woningen achter het perceel van reclamant niet (allemaal) deze maximale bouwhoogte krijgen aangezien het vrije kavels betreft en toekomstige kopers daarin (beperkte) vrijheid hebben. Het stedenbouwkundig plan geeft een indicatie waar de nieuwe woningen kunnen komen in het bouwvlak. De navolgende afbeelding uit het stedenbouwkundig plan toont aan dat de nieuwe woningen op ruime afstand van elkaar komen, waardoor er doorzichten tussen de woningen blijven. De nieuwe woningen komen ook op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. In de navolgende is met een rode lijn indicatief aangegeven waar dan die maximale bouwhoogte van 11 meter (dus 1 meter hoger dan de woning van reclamant mag zijn) kan komen. Daaruit blijkt dat de visuele impact van die ene meter extra in de bouwhoogte (nok) klein is.

Het bestemmingsplan beperkt in de bestemming 'Wonen' daarnaast ook de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw tot maximaal 200 m² in de bouwstrook ten zuiden van de woningen aan de Duitsekampweg. Daarmee is ook de noklengte van de nieuwbouw beperkt.

Het bestemmingsplan geeft dus aan welke maximale hoogtes en oppervlaktes de nieuwe woningen mogen hebben en waar deze gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan bepaalt de bouwvorm van de woningen. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de hoofdmassa van de woningen bestaat uit één, anderhalve of twee bouwlagen met kap (zadeldak). Daarmee is ook vastgelegd dat de kap bestaat uit een relatieve smalle top / nok.



Afbeelding: uitsnede uit stedenbouwkundigplan Boven Heide, zoals deze o.a. is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met een rode lijn is daarin de nok(hoogte) van de woningen aangegeven.



Afbeelding: afbeelding uit beeldkwaliteitplan (referentiebeeld van straatbeeld en dakvorm, met o.a. zadeldak) (bron: BRO)

b. afstand van het bouwvlak

Achter en ten zuiden van het perceel van reclamant (en de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a) zijn maximaal 6 nieuwe vrijstaande en/of twee-onder-één-kap-woningen voorzien.

Zoals hiervoor vermeld komen de nieuwe woningen (hoofdgebouwen) op voldoende afstand te staan van het perceel van reclamant, waardoor de toegestane extra meter ten opzichte van toegestane hoogte aan de Duitsekampweg niet echt op valt / niet tot onevenredige overlast zal leiden. In deze strook achter (ten zuiden van) de woningen aan de Duitsekampweg 32a, 34, 34a en 36 zijn alleen vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen toegestaan. Voor deze nieuwe woningen gelden ook diverse voorwaarden voor de woningen zelf en de afstanden tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Duitsekampweg. Er zal dus geen sprake zijn van een gesloten wand aan

nieuwe woningen. Er blijven voldoende ruime open ruimtes tussen die woningen over. Daarmee leidt het maximaal 1 meter hoger kunnen bouwen niet tot onevenredige uitzichtverlies / zonlichtvermindering.

Als laatste kan vermeld worden dat de afstand van de bestaande woning (hoofdgebouw) van reclamanten aan de Duitsekampweg 34 tot aan het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' circa 25 meter bedraagt.

Verwezen wordt ook naar de reactie op zienswijze 5 (ad. 2b) en de afbeeldingen die daar zijn weergegeven.

De zienswijze leidt op dit onderdeel (Ad. 1) niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 2.

Verwezen naar de gegeven reactie op Ad. 3 van zienswijze 6 en de aanpassing die dit tot gevolg heeft van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- door behoud van boom 3 verschuift de ontsluitingsweg ter plaatse naar het zuiden. Daarmee verandert de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' verschuift naar het zuiden. Ook verschuift de bestemming 'Groen', en 'Wonen' daarmee een fractie op die locatie. Daarom is ook de afbeelding van de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan in hoofdstuk 1.3 van de toelichting aangepast. Tevens verandert hiermee het stedenbouwkundig plan ter plaatse. De afbeelding van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is daarom ook aangepast. Dit geldt ook voor de tekeningen / afbeeldingen in het Beeldkwaliteitplan die gebaseerd zijn op dat stedenbouwkundig plan (o.a. pagina 5, 6, 9, 13, 15). Het aangepaste Beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en vervangt de eerder opgenomen versie. Zie de verschillen in het bestemmingsplan die zijn weergegeven in de afbeelding bij hoofdstuk 6.5.

6.3.9 zienswijze 8

Duitsekampweg 40 in Wolfheze

Ontvangst zienswijze: 24 oktober 2022

Inboeknummer: 166265

samenvatting:

Reclamant geeft, mede namens de 'Stichting Boven Heide en Omgeving io', een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan, en geeft de zienswijze op de volgende aspecten van het ontwerp bestemmingsplan.

- 1. Woningbouwplan Boven Heide is een gevoelige bestemming want dichtbij intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Afstand woningen incl. tuinen noodzakelijk.**

Het agrarisch perceel van Barenbrug Research grenst over een afstand van bijna 300 meter direct aan het woningbouwplan Boven Heide. Zoals bekend voert het agrarisch bedrijf doorlopend proeven

met gewassen uit op haar akkers. Daarbij worden gewasbeschermingsmiddelen ingezet. Een groot aantal woningen en tuinen in het ontwerp Bestemmingsplan "Boven Heide" zijn langs en pal op de grens met de akkers van het bedrijf geprojecteerd.

Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan bij een dergelijke locatie moet worden beoordeeld of mensen langdurig in de omgeving van zulke activiteiten kunnen bevinden. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is er doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is zo bij woningen, maar ook bij tuinen.

Vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State luidt dat wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er dient dus een belangenafweging plaats te vinden. (zie ook de publicaties over gewasbescherming en omwonenden op www.gezondheidsraad.nl)

De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. De afdeling bestuursrecht van de Raad van State acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, daarbij niet onredelijk.

De verstrekte informatie over het ontwerp Bestemmingsplan "Boven Heide", verbeelding, regels en toelichting geeft niet aan welke richtafstanden tussen de woningen inclusief tuinen en het agrarisch perceel worden aangehouden. Er zijn geen regels opgenomen ter bescherming van het woon en leefklimaat van omwonenden. Ook wordt niet aangegeven of er een spuitzone en/of spuitvrijzone is ingesteld. Een spuitzone is de ruimte rondom een bepaald gebied waar gewassen bespoten worden. Het gaat bij de spuitzones om de richtafstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een verwijzing naar het activiteitenbesluit waar het bedrijf onder valt volstaat niet want het voorziet niet in een planologische bescherming van een gevoelige bestemming door spuitvrije of spuitzones in te stellen. Dat is een aspect voor het bestemmingsplan.

De omwonenden moeten kunnen vertrouwen op de instandhouding van een gezond woon en leefklimaat. Dit aspect vereist alsnog een plaats in het bestemmingsplan als onderdeel van de planologie. Daarbij gaat het om een beschermingszone met bijbehorende regels voor de richtafstanden. Mocht de raad hier niet (of onvoldoende) in kunnen slagen dan moet een andere locatie voor het nieuwbouwplan worden overwogen.

2. Woon en leefklimaat waarborgen door instellen van milieuzonering voor geluid, geur, stof en externe veiligheid.

De Barenbrug akkers worden voor het uitvoeren van veldproeven vaak machinaal bewerkt en bemest. In de praktijk betekent dat onkruid bestrijden, eggen, ploegen, zaaien, bemesten, gewasbeschermen, oogsten, onkruid bestrijden etc.. Daarbij wordt geluid van machines, geur van meststoffen, (fijn)stof voortgebracht en speelt externe veiligheid een rol. In het bestemmingsplan, de verbeelding en bijbehorende regels wordt hieraan geen aandacht besteed. Dat is wel degelijk van belang voor omwonenden dat dit goed wordt geregeld in het bestemmingsplan en de bijbehorende regels.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. (Vereniging Nederlandse Gemeenten) Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leef kwaliteit.

Door te zoneren kunnen milieuonderwerpen waaronder de aspecten geluid of geur indirect doorwerken in het bestemmingsplan. Milieuzonering is een ruimtelijk instrument voor het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Zonering is vooral preventief van aard.

Het is voor omwonenden van groot belang dat de raad hier adequaat in gaat (laten) voorzien.

3. Groene Zone verbreden, instandhouding waarborgen en betere afscherming van de voor verkeer gereserveerde parkeerplaatsen.

Bij de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan Boven Heide en bij de verbeelding van het woningbouwplan wordt een Groene Zone vermeld die door hogere beplanting (minimaal 2 meter) het zicht vanuit de omgeving op de woningen op de bijna 300 meter lange westelijke grens van het bouwplan moet afschermen. (artikel 5.2.2 van de bestemming 'Groen' zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan). Er wordt in dit verband uitsluitend over afscherming van het zicht op de woningen geschreven. De twee grote parkeerplaatsen met elk 21 parkeerplaatsen worden niet genoemd. Wellicht omdat deze functie onder de verkeersfunctie valt. De groene zone aan de westkant betreft, zo op de verbeelding te zien, een zeer smalle strook grond.

De omzoming van de parkeerplaatsen in of bij de te smalle groene zone aan de zuidwest en noordwestkant is niet goed of onduidelijk geregeld. (zie ook onder 2.2 toelichting stedenbouwkundigplan in Beeldkwaliteitsplan waarbij een omzoming van parkeerkoffers met een 1 meter hoge haag wordt vermeld). Want de parkeerplaatsen liggen aan de zuidwest kant en noordwest kant volledig in het zicht. Bovendien kunnen daar straks niet alleen personenauto's worden geparkeerd maar ook de veel hogere SUV's, campers en bestelwagens die ver boven een (te)lage begroeiing (1 meter bij een haag) kunnen uitsteken. De parkeerplaatsen zullen zonder passende omzoming het uitzicht in het weidse en natuurlijke landschap bederven.

Het is niet duidelijk wat de afmetingen in lengte en breedte precies zijn van de bijna 300 meter lange en smalle strook groene strook die het bouwplan aan de noordwest kant, westkant en zuidwest kant gaat omzomen. Ook de afstand tussen de woningen incl. tuinen en de akkers (tot op de erfgrans van Barenbrug- Boven Heide) is niet vermeld.

De kenmerken, contouren en toelichting zijn ook tegenstrijdig aan de doelstelling die voor de uiteindelijk veel te smalle strook wordt verwoord. (kleurenweergave contouren bladzijde 14 en 15 beeldkwaliteitsplan).

De blauwe getekende contourlijn, waarbij volgens de toelichting een minimaal 2 meter hoge beplanting / afscheiding/omzoming is voorzien, wordt bij de parkeerplaatsen gedeeltelijk onderbroken (zie beeldkwaliteitsplan bladzijde 14 en 15). Om onduidelijke redenen is dit ook gedeeltelijk het geval bij de vrijstaande huizenlocatie (het hofje).

Het is verder niet duidelijk hoe de groene zone in stand wordt gehouden. Daarbij komt dat deze aan de westkant volgens de toelichting op privaat eigendom is voorzien, (beeldkwaliteitsplan buitenruimte blz. 13) Is dat aan de Oostkant ook zo? Is dat privaat eigendom van één eigenaar of van verschillende eigenaren? Dit roept vragen op over hoe de eigendom en zeggenschap verhouding is geregeld. Wordt er een instandhoudingsverplichting in de eigendomsakte opgenomen? Wie is verantwoordelijk voor de instandhouding? Welke criteria worden aangehouden?

Voorkomen moet worden dat omwonenden op de handhaving van de kwaliteit van de groene zone op particuliere erven van individuele buurgenoten moeten gaan (laten) toezien. Dat is een ongepaste situatie waar toekomstige bewoners niet mee opgezadeld mogen worden. Wat zijn de alternatieve

mogelijkheden om de functie en instandhouding van de groene zone adequaat in het bestemmingsplan en regels te verankeren?

Verder is het van belang dat bij het vaststellen van de functie, omvang en regels van de groene mantelzone rekening wordt gehouden met de milieuzonering zodat een gezonde woon en leefomgeving incl. de natuurwaarden in deze (te verbreden) groene zone naar behoren wordt beschermd.

Gelet op de inhoud van het voorafgaande is reclamant van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op basis van bovenstaande zienswijze dient te worden aangepast en er nadere onderzoeken dienen te worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

reactie:

Ad 1. & 2.

Het is juist dat het plangebied aan de westzijde grenst aan een agrarisch perceel. Tevens is juist dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het eventuele (mogelijke) gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies zoals wonen moet worden beoordeeld in een bestemmingsplanprocedure. Hierbij geldt als richtlijn dat een afstand van 50 meter tussen de betreffende functie(s) en percelen waar gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen moet worden aangehouden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderwerp ten onrechte niet ingegaan, terwijl dit aspect door de nabijheid van het betreffende agrarische perceel wel relevant is. Er is echter geen sprake van belemmeringen op dit punt.

Ter plaatse van het aangrenzende perceel is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing (bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'). Het spuiten met bestrijdingsmiddelen is op grond van deze bestemming niet toegestaan. Ter plaatse is 'agrarisch gebruik' toegestaan. Dit is in het betreffende bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

“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 en viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.”

Vormen van agrarisch gebruik waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, vallen niet onder de reikwijdte van 'agrarisch gebruik' en zijn niet toegestaan binnen de bestemming. Ditzelfde geldt voor het toegestane gebruik voor een 'agrarisch bedrijf' conform deze bestemming.

Het voorgaande betekent dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de op te richten woningen in het plangebied voldoende verzekerd is en nader onderzoek niet noodzakelijk is. De plantoelichting bij artikel 4.5.2 wordt in zoverre aangevuld.

Ad. 3.

In het westen van het plangebied is een groenstrook voorzien. Deze krijgt de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook'. Deze zone is, zoals ook in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan is opgenomen, niet bedoeld als een visuele groene afscherming van de nieuwbouw vanaf de omgeving of andersom.

In het bestemmingsplan (o.a. hoofdstuk 5.2) en in het beeldkwaliteitplan (hoofdstuk 6) staat vermeld welk doel de ecologische strook heeft en welke soorten beplantingen daar zijn voorzien, zoals enkele bomen en struweel en takkenrillen of vlechthagen. De hoogte van de beplanting is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze strook is bedoeld als groene mantelzoom / ecologische strook / een groene afscheiding en groene overgang van de woonwijk en is mede bedoeld om dieren de mogelijkheid te bieden zich door deze strook te bewegen. Daarom zijn hier alleen lage doorzichtige en open erfafscheidingen toegestaan, waar kleine dieren doorheen kunnen (migratie van dieren door deze groene strook). Verhardingen zijn hier niet toegestaan. Deze strook dient groen te blijven.

Doel is dus een ecologische strook, waarbij natuurlijke materialen en beplanting met een ecologische meerwaarde de boventoon voeren, en niet een visuele afscherming. Uiteraard zal door de begroeiing er wel een gedeeltelijke visuele afscherming ontstaan. Maar zeker niet overal en ook niet tot een bepaalde hoogte. Dit geldt dus voor zowel de parkeerplaatsen / parkeerkoffers als de zone achter de achtertuinten van de westelijke woningen. De strook is destijds (al bij de kaderstelling in 2010) mede op verzoek van omwonenden aan de Duitsekampweg in het plan opgenomen.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is op de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan duidelijk te zien en te meten hoe breed en hoe lang het gebied is met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook'. In het zuidwesten (waaronder achter de daar geplande woningen) is dat ongeveer 5 meter breed, ten noorden van de geplande parkeerkoffer is dat circa 6 meter. De lengte van dat gedeelte van de strook is (zuid-noord) circa 140 meter. Achter de geplande vrijstaande woningen is dat (zuid-noord) nog circa 85 meter.

Reclamant verwijst naar de pagina's 14 en 15 uit het Beeldkwaliteitplan en suggereert dat bij de blauwe lijn een minimaal 2 meter hoge beplanting / omzoming is voorzien en dat die (ten onrechte) niet is voorzien bij de parkeerkoffers. Deze suggestie is echter niet juist.

Het Beeldkwaliteitplan, waarin welstandscriteria voor de nieuwbouw en inrichting van het terrein zijn opgenomen, is de nieuwe 'welstandsverordening' voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling (inrichting en omgevingsvergunningen voor het bouwen) moet straks getoetst worden aan de criteria uit het Beeldkwaliteitplan.


In hoofdstuk 6 van het Beeldkwaliteitplan (bij pagina 13, 14 en 15) staan criteria en voorbeelden opgenomen voor 'erfscheidingen' van de woonpercelen (dus de tuinen / percelen van die woningen). Hier zijn gebouwde erfscheidingen of erfscheidingen in de vorm van hagen met een specifieke struiksoort en/of hoogte bij grenzen van tuinen aangegeven. Dit gaat dus niet over het openbare groen bij de parkeerkoffers.

In oranje zijn de erfscheidingen aan de voorkant van de woningen / tuinen weergegeven, waar 60-80 cm hoge hagen zijn voorzien. In het paars zijn de zijkanten van die tuinen weergegeven. Daar is voorzien in een gebouwde erfscheiding die met groen begroeid zal worden. In het groen zijn erfscheidingen van woningen aangegeven (gelegen in het zuiden en een kleine strook bij de noordwestelijk parkeerkoffer) in het deel van de tuin die ook een woonbestemming / gebruik krijgt. Die erfscheidingen (in de achtertuin) van de woningen grenzen aan een groene strook / bestemming of een groen ingericht gebied en grenzen aan of zijn zichtbaar vanuit de omgeving van het plangebied. Daar zijn erfscheidingen in de vorm van maximaal 2 meter hoge hagen toegestaan / voorzien.

Voor de duidelijkheid: dit (hetgeen is beschreven over de oranje, paarse en groene lijnen) gaat dus niet over de gebieden / tuinen in de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook'. Binnen die strook is een blauwe lijn opgenomen waarmee de criteria zijn

opgenomen voor erfscheidingen binnen die groenbestemming en aanduiding. Hier staat vermeld dat hier (aan de westzijde van het plangebied) slechts gebouwde erfscheidingen van maximaal 1 meter hoogte zijn toegestaan. Over de hoogte van bomen struiken of hagen wordt hier niets vermeld. Dat sluit ook aan bij het doel van deze strook.

Dus de stelling van reclamant dat hier een minimaal 2 meter hoge beplanting / afscheiding / omzoming is voorzien is niet juist.



Criteria openbare ruimte en erfscheidingen

Verharding	Rijbaan	De rijweg wordt uitgevoerd met rode tot roodbruine gebakken klinker (bijvoorbeeld Ravenna rood-bruin dikformaat).
	Voetpad	Voetpaden en inritten worden uitgevoerd met botontegels (antraciet 30x30).
	Parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen worden uitgevoerd met rode tot roodbruine gebakken klinker, bijvoorbeeld Ravenna rood-bruin dikformaat en cobblestones betonstraatstenen (zwart).
	Detailering	Overgang tussen de rijbaan en het trottoir / parkeren wordt gemarkeerd door middel van een oprijband/opstuitband over de gehele lengte. Onderscheid tussen de rijweg, het trottoir, en de parkeerplaatsen wordt verkregen door (subtiel) kleur- en materiaalverschillen.
Groen	Zonering	De wad's in de hofjes hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer en berging voor het regenwater en het groen kan recreatief gebruikt worden (speelruimte). Verspreid in de woonbuurt worden solitaire bomen aangeplant.
	Hemelwaterafvoer	Het hemelwater wordt afgevoerd via moegoten langs de rijbaan. Deze goten komen uit in de wad's. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.
	Detailering	Beplanting bestaande uit inheemse soorten. Bomen opkronen voor behoud van zicht op ooghoogte en voorkomen van takbreuk door passerende (vracht-)auto's.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	Straatverlichting wordt conform de standaard toegepaste verlichting in het dorp toegepast.
Erfscheiding	Vorkant (oranje)	Lage groene afscheiding van ca. 60-80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag (bijv. veldedoorn, liguster, haagbeuk, gromst/ode beuk).
	Zijkant (paars)	Erfscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen (straat of groenzone) worden meegenomen met de woning. Deze bestaan uit een gaashekwerk met klimbeplanting of een gemetselde lage muur (max. 60cm hoog, evt. met pananton) met hekwerk. Dit om otgen invulling van bewoners te voorkomen. Bij een lage gemetselde muur wordt dezelfde baksteen gebruikt als van de woning. Er worden bij voorkeur geen gevels op de otergrens geplaatst.
	Zij- en oetorkant zichtbaar vanuit omgeving (groen)	Erfscheidingen welke vanuit de omgeving buiten het plangebied zichtbaar zijn worden uitgevoerd als hoge geschoren hagen (ca. 2m hoog).
	Erfscheidingen langs randzones (blauw)	Hekwerk in combinatie met beplanting, gemetselde erfscheidingen zijn uitgesloten. Hekwerken mogen max. 1m hoog zijn. Uitzondering: met stippeilijn aangeduid max. 2m hoog. Spiljen: planten of fijnmazige hekwerken zijn uitgesloten. Hekwerken dienen passeerbaar te zijn voor kleine fauna.

Figuur 6: De verschillende typen erfscheidingen.

- Lage groene geschoren hagen (ca. 60-80 cm)
- Hoge kwalitatieve erfscheiding (ca. 2 m)
- Hoge groene hagen (ca. 2 m)
- Erfscheiding langs randzone

Afbeelding: 'Criteria openbare ruimte en erfscheidingen' zoals vermeld op pagina 15 van het ontwerp-Beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze' (bron: Beeldkwaliteitplan Boven Heide Wolfheze, adviesbureau BRO, d.d. 5 juli 2022)

De strook met de bestemming 'Groen' en met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook', die is opgenomen in de achtertuinen van de woningen in o.a. het westen van het plangebied, hoort bij de betreffende woningen. Die strook wordt dus grotendeels in eigendom uitgegeven aan die woningen. Om te zorgen dat die strook slechts gebruikt kan worden voor het betreffende doel is in het bestemmingsplan een strakke en specifieke bestemming en een strakke en specifieke bepaling opgenomen voor die gronden qua gebruik. Ook is een beperking qua gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen. Daarnaast wordt dit ook in vergelijkbare vorm privaatrechtelijk met een kettingbeding in de koopovereenkomsten vastgelegd.

De zienswijze leidt op dit onderdeel (Ad. 3) niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De plantoelichting bij 4.5.2 wordt aangevuld met een behandeling van het aspect spuitzones in verband met bestrijdingsmiddelen.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het noordelijke deel (uitstulpinkje) van het kadastrale perceel 1243 krijgt nu de bestemming 'Tuin';
- De op 12 september 2022 verzonden informatiebrief aan bewoners van noordwest Wolfheze is ter informatie toegevoegd als Bijlage 20 bij het bestemmingsplan;
- Door behoud van boom 3 verschuift de ontsluitingsweg ter plaatse naar het zuiden. Daarmee verandert de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer' verschuift naar het zuiden. Ook verschuift de bestemming 'Groen', en 'Wonen' daarmee een fractie op die locatie. Daarom is ook de afbeelding van de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan in hoofdstuk 1.3 van de toelichting aangepast. Tevens verandert hiermee het stedenbouwkundig plan ter plaatse. De afbeelding van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is daarom ook aangepast. Dit geldt ook voor de tekeningen / afbeeldingen in het Beeldkwaliteitplan die gebaseerd zijn op dat stedenbouwkundig plan (o.a. pagina 5, 6, 9, 13, 15). Het aangepaste Beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en vervangt de eerder opgenomen versie. Zie de verschillen in het bestemmingsplan die zijn weergegeven in de afbeelding bij hoofdstuk 6.5.
- De plantoelichting bij 4.5.2 wordt aangevuld met een behandeling van het aspect spuitzones in verband met bestrijdingsmiddelen.
- Er is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Deze is als Bijlage 15 bij het bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting is bij hoofdstuk 4.12 uitgelegd wat de resultaten zijn van dit onderzoek en dat dit onderzoek niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 3.7 lid d (nu vernummerd tot 4.7 lid d) (bestemming Groen; *'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'*) is aangepast. Daarin stond dat een vergunning voor het vellen of rooien van bomen of houtgewas niet nodig was als er al een vergunning op basis van de wet natuurbescherming zou zijn verleend. Echter die wet is hier niet van toepassing en kent een behoorlijk anders toetsingscriteria dan die is opgenomen in het bestemmingsplan dan wel die van de Bomenverordening. Die tekst is daarom weggehaald en daarmee is de zin ook iets aangepast. De tekst is als volgt aangepast: Artikel 3.7, lid d: *'het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen op basis van de gemeentelijke Bomenverordening of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of de opvolger van deze beleidsregel / wet- (wet(ten)) voor is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig zover betrekking heeft op die bomen.'*
- Ten behoeve van de bereikbaarheid van de vergunde garage in de achtertuin van Duitsekampweg 32 is de aanduiding 'uitweg' opgenomen in de bestemming 'Groen'. Deze sluit aan op de geplande ontsluitingsweg. Over de bereikbaarheid daarvan zijn afspraken gemaakt met de eigenaren van Duitsekampweg 32. In de bestemming 'Groen' zijn reeds ondergeschikt verhardingen en uitritten toegestaan. Maar om onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen, omdat deze uitrit een wat langere afstand heeft en omdat de garage bereikbaar moet blijven, is nu op de verbeelding een aanduiding opgenomen, te weten 'specifieke vorm van groen - uitrit' (sg-uit). Deze is opgenomen als nieuw artikellid 4.1 onder h in de bestemming 'Groen'. Daarmee vernummen de subleden

daarna (in artikel 4.1) ook en verwijst, zie zienswijze 5, de verwijzing weer op de juiste wijze naar de eerder in artikellid 3.1 sub g (nu vernummerd naar artikel 4.1 sub g) opgenomen verwijzing naar subleden 'i' en 'r' (te weten 'bos' en 'andere werken').

- In artikel 8.2.3 onder a. (nu vernummerd tot 9.2.3 onder a) van de regels (bouwregels in de bestemming 'Wonen') was per abuis een zin opgenomen die aangaf dat alleen bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen toegestaan waren tot een maximum oppervlakte in de achtertuinen van vrijstaande woningen. Dat is en was niet de bedoeling. Daarom is daar de volgende zin weggehaald: 'Nu is duidelijk dat de bijgebouwen enz. tot een maximum oppervlakte in de achtertuinen van zowel de vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde woningen als de aaneen-gebouwde woningen zijn toegestaan.
- In artikel 8.2.1 onder d sub 1 (nu vernummerd naar 9.2.1 onder d sub 1) (bouwregels in de bestemming 'Wonen') ontbrak het woord 'gelden' en werd per abuis verwezen naar de regeling uit artikel 8.2.2 onder b (nu vernummerd naar 9.2.2 onder b.). Dat moest zijn een verwijzing naar heel artikel 8.2.2 (nu vernummerd naar 9.2.2) en naar de oppervlaktebepaling die was opgenomen in artikel 8.2.1 onder a (nu vernummerd naar 9.2.1 onder a). Daarom is de opmaak van 8.2.1 onder d sub 1 (nu vernummerd naar 9.2.1 onder d sub 1) iets aangepast en is een enkel woord toegevoegd.
- Op de verbeelding was per abuis de bestaande en te behouden nutsvoorziening in het oosten van het plangebied opgenomen in de bestemming 'Groen'. Dit is nu aangepast in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' ('B-NV) met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' toegevoegd als artikel 3 (zoals die bestemming ook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'). Daarmee vernummeren alle daarna volgende artikelen in de regels ook. In hoofdstuk 5.2 van de toelichting is nu ook opgenomen dat deze bestemming in het plangebied geldt.



Afbeelding: uitsnede uit verbeelding ontwerpbestemmingsplan. Het paarse gedeelte krijgt nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Met de dunne zwarte lijn is indicatief het bouwvlak daarbinnen aangegeven.



Afbeelding: uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding: uitsnede vast te stellen bestemmingsplan; iets naar zuiden verschoven weg nabij aansluiting Duitsekampweg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0192wh-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.bp0192wh-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

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

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

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

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

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

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw bij een woning op 1 bouwperceel, waarin (een gedeelte van) de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.11 afwijking/afwijken:

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

1.12 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.13 bebouwing:

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

1.14 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.

1.15 bed & breakfast:

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

1.16 bedrijf:

een inrichting / instelling 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.

1.17 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).

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bloedverwantschap:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.30 bouwwerk:

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

1.31 calamiteitenroute:

een weg of pad, uitsluitend toegankelijk voor en uitsluitend te gebruiken door hulpdiensten en langzaam verkeer (zoals voetgangers en fietsers).

1.32 carport:

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor 1 of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

1.33 coffeeshop:

een gelegenheid waar handel is en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

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 de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt begrepen een winkel.

1.38 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.

1.39 evenement:

een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, braderie, feest, concert, theater, (muziek) voorstelling, show, bioscoopvoorstelling, bijeenkomst, tentoonstelling, (week)markt, thematische markt, snuffelmarkt, (sport)manifestaties of optocht, niet zijnde een betoging. Dit is inclusief en ten dienste van het evenement benodigde, horeca, sanitaire voorzieningen, muziek en detailhandel. Binnen evenementen wordt onderscheid gemaakt in een 'groot evenement' en een 'klein evenement'; voor de uitleg hiervan zie de betreffende begrippen.

1.40 fysieke veiligheid:

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

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiken:

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

1.43 geluidwerende voorziening:

een al dan niet gebouwde voorziening, die als doel heeft om de geluidsoverdracht van nabijgelegen geluidsbronnen, zoals wegen en spoorwegen, te beperken.

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 groot evenement:

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal tweemaal per kalenderjaar een kermis of circus, en met een maximum van negen aaneengesloten dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

1.46 helihaven:

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen, dan wel een platform, dat is aangelegd op een bouwwerk, constructie of vaartuig en dat permanent is ingericht en uitgerust om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen.

1.47 hogere grenswaarde:

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

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een (eet)café, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, restaurant, bistro, grillroom, afhaalzaak dan wel een combinatie van dergelijke bedrijven, het verstrekken van logies (zoals een hotel, bed & breakfast, shortstay, appartementenhotel), het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie (o.a. feestzaal, bruiloften en (kunst)exposities), vergader- en congresaccommodaties en conferentieoorden. Alles eventueel in combinatie met bijbehorende sport- en recreatieve voorzieningen / activiteiten en één en ander al dan niet in combinatie van een vermaakfunctie (niet zijnde een automatenhal/amusementshal/gokhal) met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie. Onder horeca wordt niet verstaan coffeeshops, discotheken, partyboerderijen en dergelijke.

1.50 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.

1.51 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bank- en/of verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek/afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder vallen ook congres- en vergaderaccommodaties. Detailhandel is niet toegestaan.

1.52 kap:

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

1.53 keermuur:

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

1.54 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).

1.55 klein evenement:

een ééndaags evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen, dat geen of slechts in zeer ondergeschikte mate een commerciële doelstelling heeft.

1.56 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

- educatieve voorzieningen / instellingen,
- medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele instellingen / doeleinden / dienstverlening,
- levensbeschouwelijke voorzieningen,
- openbare dienstverlening,
- alsook ten dienste van deze voornoemde voorzieningen behorende:
 1. kantoorfunctie,
 2. vergaderaccommodatie,
 3. sport,
 4. sportieve recreatie,
 5. wellness- en revalidatiefaciliteiten en,
- ten dienste van deze voornoemde voorzieningen ondergeschikte:
 1. detailhandel,
 2. dienstverlening en,
 3. horeca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. ambulancepost,
- c. apotheek,
- d. bibliotheek,
- e. brandweerkazerne,
- f. creativiteitscentrum,
- g. consultatiebureau,
- h. gemeentehuis,
- i. gezondheidszorg,
- j. gymzaal,
- k. fysiotherapiepraktijk,
- l. huisarts,
- m. jeugdopvang,
- n. kind(dag)opvang,
- o. museum,
- p. naschoolse opvang,
- q. onderwijs,
- r. politiebureau,
- s. (openbaar) speelterrein,
- t. uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium, wel een mortuarium)
- u. verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),
- v. welzijnsinstelling.

Hieronder wordt niet verstaan:

- w. een (afkick)kliniek,
- x. asielzoekerscentrum,
- y. begraafplaats,
- z. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- aa. crematorium (wel een mortuarium),
- ab. dierenasiel,
- ac. dierenpension,
- ad. drugsopvang,
- ae. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- af. internaten,
- ag. justitiële inrichting,
- ah. kazerne en militaire zaken,
- ai. sanatoria,
- aj. scouting,
- ak. zorgboerderij.

1.58 maatvoeringsvlak:

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

1.59 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.

1.60 nadere eis:

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

1.61 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.

1.62 nutsvoorziening:

een voorziening uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (elektriciteit, water en warmte), waterwinning en waterzuivering, 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.

1.63 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.

1.64 openbare dienstverlening:

het verlenen van diensten door of namens een overheidsinstantie ten behoeve van het algemeen belang, zoals het zorgdragen voor blijvende essentiële voorzieningen die betrekking hebben op de bescherming en handhaving van het geheel van de levens en bezittingen van inwoners in een gemeenschap. Hieronder valt onder andere de politie, brandweer en gemeente.

1.65 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.

1.66 overkapping:

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

1.67 *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.

1.68 *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).

1.69 *prostitutie:*

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

1.70 *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.

1.71 *sekswinkel:*

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

1.72 *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.

1.73 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.

1.74 straatmeubilair:

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

1.75 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.

1.76 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.77 wonen:

het bewonen van een woning / wooneenheid.

1.78 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.

1.79 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.

1.80 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.

1.81 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft;

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

2.3 *de 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.

2.4 *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.

2.5 *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.

2.6 *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.

2.7 *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.

2.8 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.

2.9 ondergrondse diepte:

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- b. parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

3.3.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

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

3.4 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.

Artikel 4 Groen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruit- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook', is uitsluitend een ecologische verbindingzone toegestaan, waarbij uitsluitend het (mede)gebruik als bepaald onder a, b, c, f, i en r is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitrit' is een (verharde) uitrit toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- i. bos;
- j. verhardingen;
- k. delen van wegen;
- l. uitritten;
- m. ingangen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. straatmeubilair;
- p. kunst(werken);

met de daarbij behorende:

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

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' geen bouwwerken zijn toegestaan, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en welke in een niet-gesloten constructie uitgevoerd dienen te worden.

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.

4.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook', worden afgeweken van:

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

4.5 specifieke gebruiksregels

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

4.6 afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 afwijkingen

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

4.6.2 afwegingskader

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

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

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

4.7.1 verbod

Het is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische strook', verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende op en/of in deze gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het aanleggen en/of verharden van gronden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- b. *het afgraven, ophogen van gronden, anders dan ten dienste van de ecostrook / ecologische verbinding / migratie van dieren;*
- c. *het graven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten, greppels en daarmee gelijk te stellen waterlopen of vijvers, anders dan ten dienste van de ecostrook / ecologische verbinding / migratie van dieren;*
- d. *het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen op basis van de gemeentelijke Bomenverordening of de opvolger van deze beleidsregel / wet voor is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig voor zover betrekking heeft op die bomen.*

4.7.2 afwegingskader

De in lid 4.7.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de groene en landschappelijk afscheiding / overgang van de woonwijk en de ecologische strook intact blijft en voldoende mogelijkheden behoudt voor verblijf en stimuleren van de biodiversiteit;*
- b. *de werkzaamheden ten dienste staan van dan wel een verbetering betreffen van de ecologische strook en/ of het verblijf van en stimuleren van de biodiversiteit; en*
- c. *hieraan door het stellen van regels/voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.*

Artikel 5 Tuin

5.1 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, alsmede parkeervoorzieningen;*

d. *groenvoorzieningen en bos;*

e. *aan- en uitbouwen;*

f. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*

g. *andere werken.*

5.2 bouwregels

5.2.1 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) en/of aangebouwde overkapping(en) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag (opgeteld) maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd). Aan- en uitbouwen en overkappingen in het verlengde van de (voor)gevel of om een hoek van de (voor)gevel(s) worden gebouwd zijn dus niet toegestaan;*

c. *de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*

d. *de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt.*

5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;*

b. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*

c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:*

1. *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.*

2. *overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

5.3 nadere eisen

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

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

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder b en worden toegestaan dat:
 1. een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde in lid 5.2.1 en lid 5.2.2 en toestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt);
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- e. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

5.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 specifieke gebruiksregels

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. *wegen, straten en paden;*
- b. *voet- en rijwielpaden;*
- c. *pleinen;*
- d. *parkeervoorzieningen;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' is uitsluitend een calamiteitenroute toegestaan;*

met daaraan ondergeschikt:

- f. *groenvoorzieningen, natuur en bos;*
- g. *straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;*
- h. *(openbare) nutsvoorzieningen;*
- i. *waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- j. *speelvoorzieningen;*
- k. *bruggen, ecoducten en tunnels;*
- l. *tuinen;*
- m. *terrassen,*
- n. *kleine evenementen;*

met de daarbij behorende:

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

6.2 bouwregels

6.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m² mag bedragen met een maximale (nok)hoogte van 5 meter;*
- b. *de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 9 meter bedragen.*

6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 9 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 1. *carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;*
 2. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen.*

6.3 nadere eisen

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

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

6.4 specifieke gebruiksregels

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

6.5 afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 6.2.2 onder b en toestaan dat overkappingen en carports zijn toegestaan en met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter, waarbij hieronder te allen tijde geparkeerd moet kunnen worden en blijven;*
- b. *het bepaalde in lid 6.4 en toestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen.*

6.5.2 afwegingskader

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

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

Artikel 7 Verkeer - Onverhard

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Onverhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onverharde wegen, straten en paden;
- b. onverharde voetpaden;
- c. onverharde parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'; met daaraan ondergeschikt:
 - e. groenvoorzieningen, natuur en bos;
 - f. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
 - g. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - h. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
 - i. speelvoorzieningen;met de daarbij behorende:
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - k. andere werken.

7.2 bouwregels

7.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidwerende voorziening toegestaan met een minimale bouwhoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

7.3 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.

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

7.4.1 verbod

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

- a. *het aanleggen van verhardingen.*

7.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 8 Verkeer - Spoorverkeer

8.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegdoeleinden;
- b. wegen, straten en voet- en rijwielpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is tevens een (specifiek bestemd) geluidscherm toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bruggen;
- e. tunnels;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. pleinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en bos;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;
- k. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- l. agrarisch gebruik van bermen;
- m. verhardingen;

met de daarbij behorende:

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

8.2 bouwregels

8.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat op deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), spoorverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m² mag bedragen met een maximale (nok)hoogte van 5 meter.

8.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het peil, van bruggen mag maximaal 9 meter bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een (specifiek bestemd) geluidwerende voorziening toegestaan met een minimale bouwhoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder geluidschermen) wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf en mag maximaal 5 meter bedragen behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding, beveiliging en regeling van spoorverkeer waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag bedragen.

8.3 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.*

8.4 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 bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

Artikel 9 Wonen

9.1 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 dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde (aaneengeschakelde) woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 4. in aanvulling op / afwijking van het hiervoor genoemde geldt dat voorzover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen (zoals 'vrijstaand' en 'twee-aaneen') zijn aangeduid al die bouwwijzen zijn toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen;
 1. 'twee-aaneen';
 2. 'vrijstaand';waarbij dit niet geldt ter plaatse waar beide voornoemde aanduidingen samen zijn opgenomen, geldt dat, naast de parkeerplaats in de voortuin van de woning in de ter plaatse opgenomen bestemming 'Verkeer', minimaal 1 parkeerplaats per woning, niet gelegen in een gebouw, aangelegd moet worden en in stand gehouden moet worden;

met de daarbij behorende:

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

9.2 bouwregels

9.2.1 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, met dien verstande dat:
 1. dit niet geldt ter plaatse waar zowel de aanduiding 'vrijstaand' als 'twee-aaneen' is opgenomen. Hier geldt een maximale oppervlakte voor hoofdgebouwen. Voor hoofdgebouwen geldt dat de oppervlakte van een hoofdgebouw maximaal 200 m² mag bedragen. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan binnen en buiten het bouwvlak, waarbij de (oppervlakte)bepalingen van lid 9.2.2 gelden;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding

- 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van aaneengebouwde woningen aan één zijde (de hoekwoning) minimaal 2,5 meter te bedragen;
 - g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen;
 - h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten behoeve van vrijstaande woning aan één zijde minimaal 1 meter te bedragen en aan de andere zijde minimaal 3 meter te bedragen;
 - i. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
 - j. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

9.2.2 gebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak, uitsluitend daar waar de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' samen zijn opgenomen

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, ter plaatse waar zowel de aanduiding 'vrijstaand' als de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen, maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:

Oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het bouwperceel, ter plaatse waar zowel de aanduiding <u>'vrijstaand'</u> als <u>'twee-aaneen'</u> is opgenomen, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw (met een maximum van 200 m ²) (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m ² - 150 m ²	1/3 ^e deel van A, waarbij minimaal 20 m ² mag worden bebouwd
> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een

lessenaarsdak, indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;

f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.

9.2.3 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, uitgezonderd daar waar zowel de aanduiding 'vrijstaand' als de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, niet zijnde ter plaatse waar zowel de aanduiding 'vrijstaand' als de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen, 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 maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:

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

b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;

c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;

d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;

e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een lessenaarsdak, indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;

f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.

9.2.4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden mag maximaal 1,5 meter 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.

9.3 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.*

9.4 afwijken van de bouwregels

9.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 9.2.1 onder c en worden toegestaan 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 9.2.1 onder d en worden toegestaan dat in het bouwvlak 1 woning of wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:*
 1. *de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
 2. *de fysieke veiligheid niet in het geding is;*
- c. *het bepaalde in lid 9.2.1 onder f en worden toegestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. *het bepaalde in lid 9.2.2 onder a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 9.2.2 onder b en worden toegestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- f. *het bepaalde in lid 9.2.2 onder c en worden toegestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- g. *het bepaalde in lid 9.2.4 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

9.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.5 specifieke gebruiksregels

9.5.1 strijdig gebruik

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.

9.5.2 voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Voordat de woningen binnen deze stemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' binnen de bestemming(en) 'Verkeer - Onverhard' en/of 'Verkeer - Spoorverkeer' een geluidwerende voorziening conform de in lid 7.2.2 onder b en/of lid 8.2.2 onder b te zijn gerealiseerd.

9.6 afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.1 en lid 9.2.1 onder b en worden toegestaan 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 9.1 en worden toegestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;
- c. het bepaalde in lid 9.1 en worden toegestaan 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 9.1, lid 9.6.1 onder c, en lid 1.4 en 1.5 en worden toegestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;
- e. het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
 2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
 3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;
 4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het

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

9.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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.

9.6.3 *intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 9.6.1 onder e, en/of lid 9.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 9.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *in het geval van lid 9.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiere relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en onderhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' gelegen hogedruk gasleiding, met aan weerszijden van de leiding een beschermingszone van 4 meter. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels (van die andere bestemming(en)) is bepaald, niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde den dienste van de leiding(en). Dit in verband met het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, mits:

- a. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de (bedrijfsveiligheid van de) leiding, en;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen en is verkregen bij de leidingbeheerder.
- d. De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van (gesloten) verhardingen en het aanleggen van wegen en paden;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het aanleggen vergraven, verruimen, dempen of wijzigen van watergangen;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals ophogen en afgraven, egaliseren, mengen, woelen, dieploegen, ontginnen en aanleggen van drainage;
- e. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

10.5.2 Uitzonderingen verbod

Het bepaalde in lid 10.5.1 is niet van toepassing voor:

- a. *werken en /of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;*
- b. *werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;*
- c. *werken en/of werkzaamheden zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;*
- d. *werken en/of werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;*
- e. *het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud.*

10.5.3 Afwegingskader

- a. De in lid 10.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de mogelijkheid van adequaat beheer of de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 ondergronds bouwen

12.1.1 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).

12.1.2 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/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 leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

12.1.3 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 leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

12.2 archeologisch onderzoek

Het bebouwen van de gronden in dit plan is, voor zover daarbij sprake is van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,30 m-mv, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden een door het bevoegd gezag geaccordeerd verkennend archeologisch booronderzoek is uitgevoerd en de betreffende gronden op basis van bedoeld onderzoek zijn vrijgegeven; of
- b. indien naar aanleiding van het onder a. bedoelde onderzoek vervolgonderzoek is uitgevoerd, op basis waarvan de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld, al dan niet na het treffen van maatregelen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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.

13.2 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt, uitsluitend ter plaatse waar ofwel de aanduiding 'vrijstaand', ofwel de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen, dat ter plaatse daarvan het gebruik van en het in gebruik nemen van woonhuizen uitsluitend is toegestaan indien, naast de parkeerplaats in de voortuin van de woning in de ter plaatse opgenomen bestemming 'Verkeer', minimaal 1 parkeerplaats per woning, niet gelegen in een gebouw, aangelegd wordt en in stand gehouden wordt;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt, uitsluitend ter plaatse waar zowel de aanduiding 'vrijstaand' als 'twee-aaneen' is opgenomen, dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming uitsluitend is toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen op de bouwpercelen gezamenlijk in totaal minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' aangegeven aantal bedraagt en dat dat aantal in stand wordt gehouden, met dien verstande dat daarbij geldt dat per woning minimaal twee parkeerplaatsen moeten worden ingericht / aangelegd en in stand gehouden worden;
- d. 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.

13.3 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 14 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, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;
- h. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:
 1. dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.
- i. de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos' en 'Natuur' en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:
 1. de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;
 2. de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;
 3. natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;
- j. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming,

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 15 Overgangsrecht

15.1 overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1.1 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.

15.2 overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Duitsekampweg, Boven Heide 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



Gemeente Renkum

