

# Bestemmingsplan Utrechtseweg 71-79, 2023

IDN: NL.IMRO.0274.bp0216ob-va02





**Utrechtseweg 71-79, 2023**

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	13
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	25
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Milieueffectrapportage	31
4.3 Bodem	32
4.4 Lucht	35
4.5 Geluid	37
4.6 Milieuzonering	38
4.7 Externe veiligheid	39
4.8 Water	45
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	51
4.10 Natuur	53
4.11 Verkeer en parkeren	56
4.12 Explosieven	58
4.13 Economische uitvoerbaarheid	60
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	61
5.1 Algemeen	61
5.2 Planregels	62
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	65
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	65
6.2 Inspraak - omgevingsdialoog	65
6.3 Zienswijzen	65
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	109
6.5 Ambtshalve wijzigingen	111
<i>Regels</i>	113

<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	114
Artikel 1	Begrippen	114
Artikel 2	Wijze van meten	124
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	126
Artikel 3	Tuin	126
Artikel 4	Wonen	128
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	131
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	135
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	135
Artikel 7	Algemene bouwregels	136
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	137
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	138
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	140
Artikel 10	Overgangsrecht	140
Artikel 11	Slotregel	141

### *Bijlagen bij toelichting*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Ontwerp bebouwing HUS Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Bezonningsstudie Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2 te Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking HUS Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Asbest onderzoek Utrechtseweg 73-79 Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Verkennd en nader bodemonderzoek 2016 (Utrechtseweg 73-77-79)</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek Utrechtseweg 71 Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Tussen-evaluatieverslag sanering Utrechtseweg 71-73 in Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Briefrapport samenvatting bodemonderzoekresultaten Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Utrechtseweg 71-79 Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Akoestisch onderzoek dakinstallaties</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Waterhuishoudkundigplan, 21 Appartementen Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Watertoets Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2 Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Archeologisch onderzoek Utrechtseweg 71 - 79 Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 15</i>	<i>Quick scan natuur Oosterbeek Locatie HUS</i>
<i>Bijlage 16</i>	<i>Stikstofberekening HUS Oosterbeek</i>
<i>Bijlage 17</i>	<i>Nader onderzoek Wet natuurbescherming Oosterbeek Locatie HUS</i>
<i>Bijlage 18</i>	<i>Memo Parkeergelegenheid project HUS</i>
<i>Bijlage 19</i>	<i>Vooronderzoek conventionele explosieven, Oosterbeek Utrechtseweg</i>



# *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel van het centrum van de kern Oosterbeek in de gemeente Renkum. De locatie bestaat uit verschillende percelen, te weten Utrechtseweg 71 t/m 79 (oneven) en de Noorderweg 2.

In het verleden was op het perceel Utrechtseweg 79 bakkerij HUS gevestigd met op de eerste verdieping een woning. Op het aangrenzende perceel ten oosten hiervan staat een pand dat volledig in gebruik is als wonen met twee woningen. Op de percelen Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 was een winkel gevestigd in natuursteen met op de eerste verdieping woonruimte. Direct ten westen van de bakkerij bevond zich een pand dat gebruikt werd als galerie/atelierruimte. Inmiddels is een groot deel van de panden (behalve Utrechtseweg 71-Noorderweg 2) gesloopt.

De locatie leent zich gezien de ligging langs dit deel van de Utrechtseweg voor inbreiding voor de woonfunctie. Er is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een transformatie van de percelen waarbij twee appartementengebouwen met drie bouwlagen met in totaal 21 appartementen (onderverdeeld in 9 en 12 appartementen) en daaronder een parkeergarage worden gerealiseerd. Voor de ingang van de parkeergarage zijn nog 5 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van bezoekers aan de appartementen.



Luchtfoto van de ontwikkellocatie (geel omlijnd) en de omgeving (Bron: Pdok/SAB)

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk dat het geldende bestemmingsplan “Oosterbeek-Noord, 2014” ten aanzien van deze percelen wordt herzien middels een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gevraagde herziening en



voorziet in een planologisch-juridisch kader waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

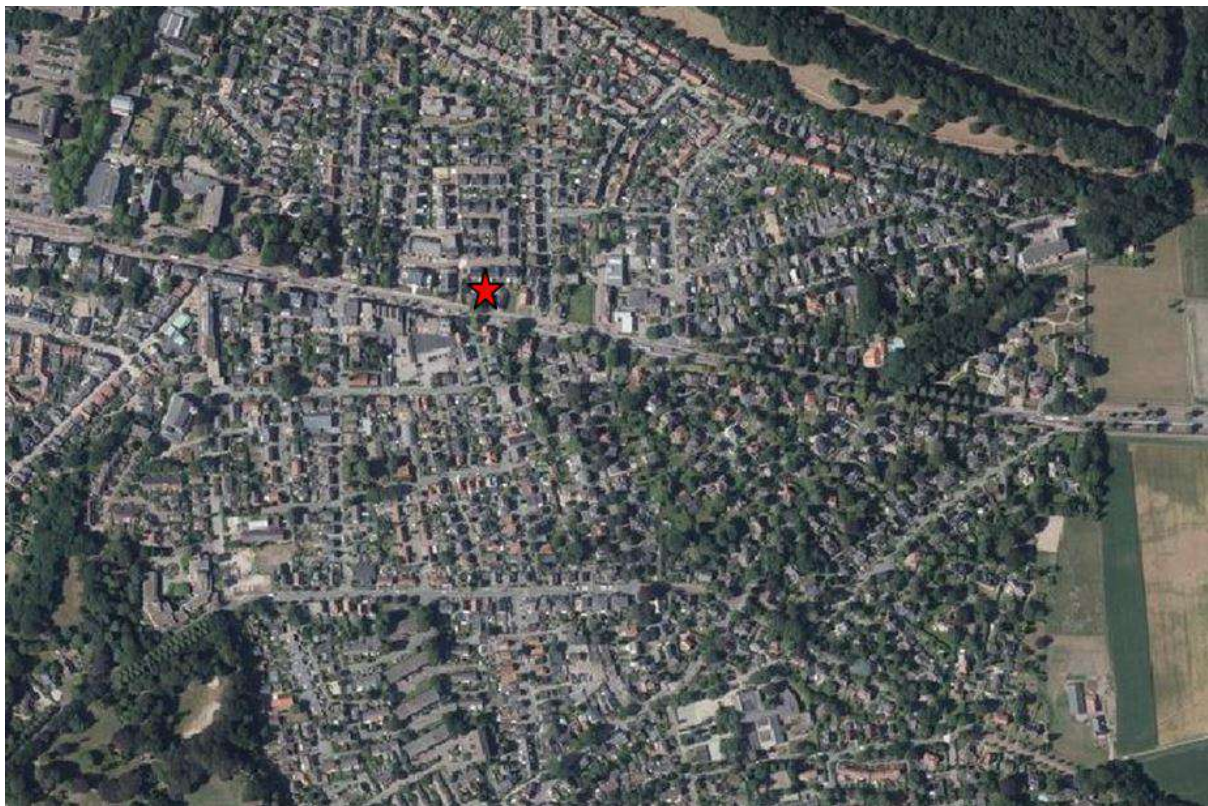
## 1.2 Ligging plangebied

De ontwikkellocatie ligt in het oostelijk deel van het centrum van de kern Oosterbeek. De omliggende, directe omgeving van het plangebied is een gemengd gebied dat wordt gekenmerkt door een menging van functies. Langs de Utrechtseweg bevinden zich typische centrumfuncties als lichte bedrijvigheid, detailhandel en horeca. De Utrechtseweg, waaraan het plangebied is gelegen, is een provinciale weg die de dorpskern van Oosterbeek doorsnijdt. Door de aangewezen 30 km-zone iets ten westen van het plangebied is de sfeer van een dorpskern gecreëerd. Direct ten noorden van het plangebied bevinden zich met name grondgebonden woningen. Het plangebied zelf betreft de gronden en bebouwing behorende bij de percelen Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2.

Kadastraal zijn dit de volgende 7 kadastrale percelen Gemeente Renkum (code OTB00) sectie C nummer, 3794, 6172, 1342, 6173, 4422, 5290 (deels), 5289 (deels) en 5531.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden en de Noorderweg in het oosten. In het noorden door de woningen met tuin aan de Noorderweg 4 en de Hubertushoeve 1-11 (oneven). In het westen wordt het plangebied begrensd door de woning met tuin aan de Utrechtseweg 81.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van de ontwikkellocatie weergegeven. De begrenzing van het plangebied is tevens in de afbeelding in paragraaf 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied in de kern Oosterbeek (rode ster) (Bron: Pdok)

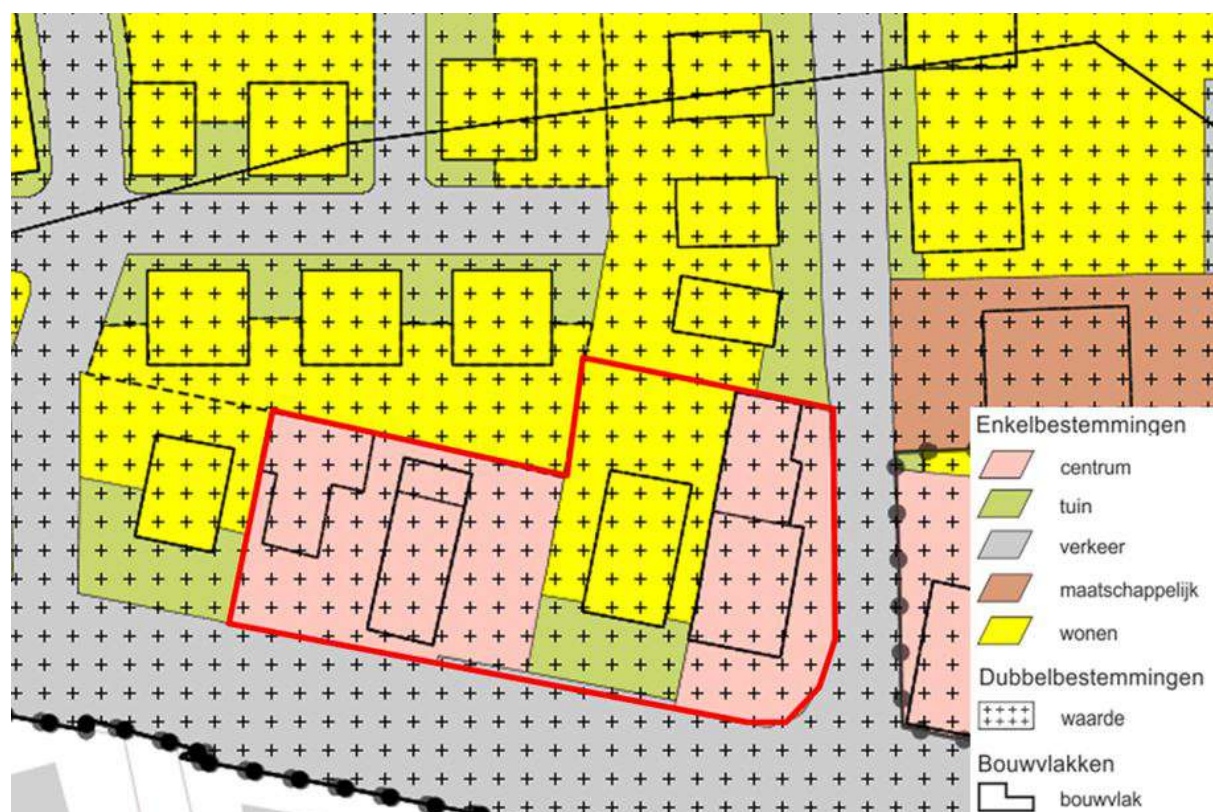
### 1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

#### Geldend bestemmingsplan:

Op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Oosterbeek-Noord, 2014”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Renkum op 24 september 2014. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Ter plaatse van de eerder bestaande panden was een bouwvlak opgenomen. De bestaande panden zijn inmiddels (bijna) allemaal gesloopt en worden vervangen door twee appartementengebouwen met daaronder een parkeergarage.

De beoogde nieuwe woonfunctie in twee appartementengebouwen is in strijd met de geldende bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Tuin'. Bovendien is de nieuwbouw voor een groot gedeelte buiten de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan geprojecteerd. De ontwikkeling is hiermee niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2022' opgesteld.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Oosterbeek-Noord, 2014” met globale aanduiding plangebied (rood kader)*

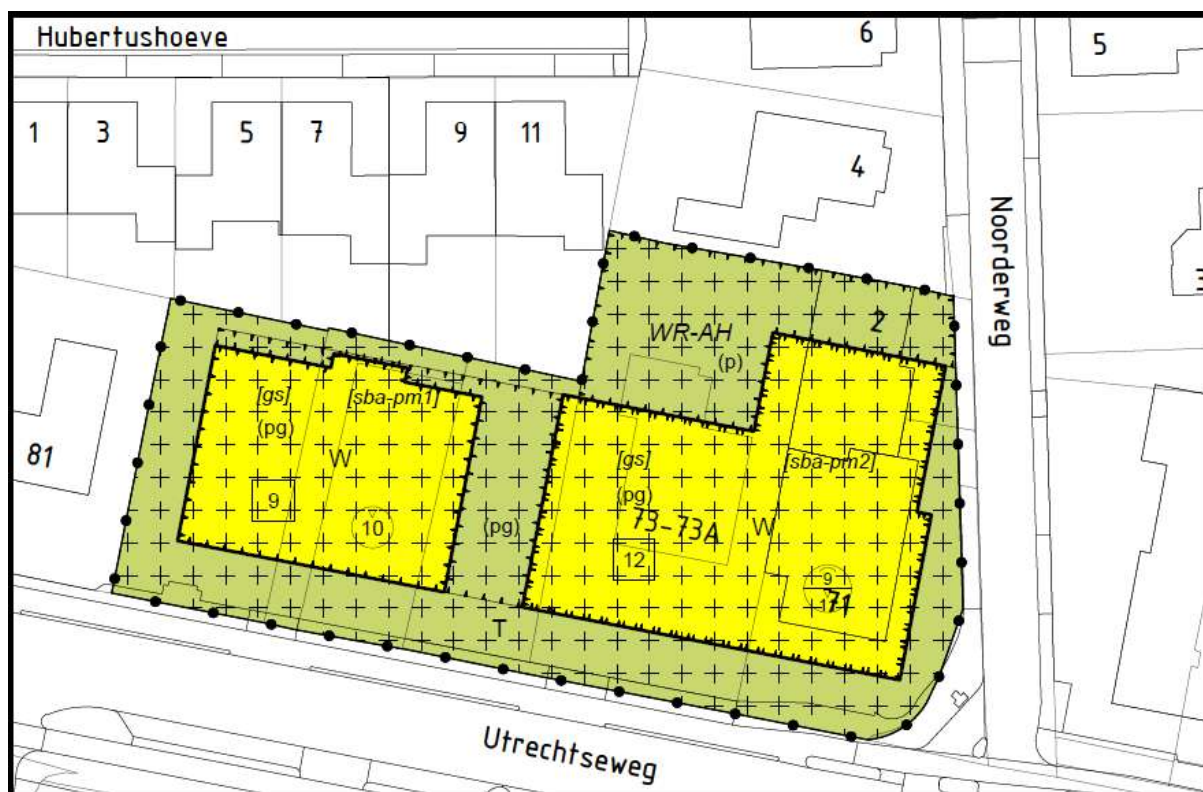
#### Nieuw bestemmingsplan:

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, 'Utrechtseweg 71-79, 2022' wordt de realisatie van twee appartementengebouwen met in het totaal 21 woningen met daaronder een parkeergarage en een verkeersontsluiting en parkeren mogelijk gemaakt.

De twee appartementengebouwen krijgen de bestemming 'Wonen' met een eigen bouwvlak. Daarbinnen zijn de woongebouwen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogtes en aantal woningen. In het westelijk gelegen bouwvlak zijn maximaal 9 wooneenheden toegestaan. In het oostelijke bouwvlak zijn maximaal 12 wooneenheden toegestaan. Het betreft uitsluitend gestapelde woningen. Voor beide bouwvlakken is het peil vastgesteld op 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), door middel van een bouwaanduiding.

Rondom en tussen de twee woongebouwen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hierbinnen is alleen het gebruik als tuin toegestaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de appartementen op de aangrenzende woonbestemming. De ondergrondse parkeergarage is met een aanduiding 'parkeergarage' aangegeven (binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'). Daarbinnen is een gebouw in de vorm van een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage toegestaan (die doorloopt onder de twee woongebouwen en de tuin daartussen). Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn ook een verkeersontsluiting voor de parkeergarage / paden en parkeerplaatsen toegestaan met bijbehorende keermuren. In het bouwplan wordt hier voorzien in een hellingbaan met keermuren aan weerszijden. De maatvoeringseisen voor oppervlakte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplannen de gemeentelijke standaarden.



Verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2022'

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een 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 is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de uitvoerbaarheid, zoals de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 6).

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, waarna het beoogde woningbouwplan wordt omschreven.

### 2.2 Bestaande situatie

De percelen, die centraal staan in dit bestemmingsplan, liggen aan de Utrechtseweg en aan de Noorderweg in de kern Oosterbeek, in de gemeente Renkum. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ruim circa 2.100 m<sup>2</sup>. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Utrechtseweg, aan de oostzijde door de Noorderweg, aan de noordzijde door woningen en tuinen en aan de westzijde bevindt zich een woning en de Peltstraat. Aan de Utrechtseweg 79 bevond zich een voormalige bakkerij met daarboven een woning. Het pand aan de Utrechtseweg 71 heeft op de verdieping een woning en op de begane grond een winkel. Het pand aan de Utrechtseweg 79 is inmiddels gesloopt.

Het plangebied wordt door zijn ligging aan de Utrechtseweg ook door deze weg ontsloten. Doordat de woningen aan nummer 73 en 73a niet direct aan de weg lagen, maar iets naar achteren, vindt parkeren aan de voorzijde van de woning plaats op eigen terrein. De woningen aan nummer 73/73a zijn inmiddels ook gesloopt.

Op onderstaande afbeeldingen is de ontwikkellocatie weergegeven.



*Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 (inmiddels gesloopt) zicht vanuit de Noorderweg (Bron: google)*



*Utrechtseweg 71 en 73 en 73a (inmiddels gesloopt), zicht vanaf de Utrechtseweg (Bron: google)*



*Utrechtseweg 73 en 73a en Utrechtseweg 79 (inmiddels gesloopt), zicht vanaf de Utrechtseweg (Bron: google)*



*Utrechtseweg 79 (inmiddels gesloopt), zicht vanaf de Utrechtseweg (Bron: google)*



*3D luchtfoto (voorjaar 2021) met in rood globaal het plangebied. Kijkrichting naar het noorden (bron: GeoOblik; Slagboom en Peeters).*

### **2.3 Toekomstige situatie**

Voor de planontwikkeling zijn enkele hoofduitgangspunten gesteld door onder andere het Geldersgenootschap, waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. De hoofduitgangspunten zijn beschreven in paragraaf 2.3.1. Paragraaf 2.3.2 bevat een korte beschrijving van het conceptbouwplan dat mede op basis van de hoofduitgangspunten is opgesteld. In paragraaf 2.3.3 is beschreven hoe in dit bestemmingsplan en in het concept bouwplan is voldaan aan de hoofduitgangspunten.

### 2.3.1 Hoofduitgangspunten

#### *De bestaande stedenbouwkundige structuur doorbreken*

Het straatbeeld van het noordelijk deel van de Utrechtseweg heeft, ook ter hoogte van het plangebied, een sterk samenhangend karakter. Dit komt vooral door de rijke architectuur van de voornamelijk vrijstaande en statige panden en het aanwezige royale groen langs de straat en op de percelen. Dit geeft de straat de allure van een laan die er op sommige stukken nog hetzelfde uitziet als 100 jaar geleden. Het straatbeeld met de twee appartementengebouwen en het groene karakter dragen sterk bij aan de identiteit van het dorp Oosterbeek.

De ontwikkeling moet niet aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur, maar deze juist doorbreken. De bebouwing dient zich te oriënteren op de straat en te worden geplaatst in licht verspringende rooilijnen. Op de ontwikkellocatie wordt een individuele afwisselende en gevarieerd bebouwingsbeeld beoogd, met een blik naar de wederopbouwarchitectuur.

#### *Verkeer en parkeren*

Ontsluiting vindt op één locatie plaats op de Noorderweg, waarbij de maximale inritbreedte 4,5 meter bedraagt op grond van de gemeentelijke Beleidsregels Uitrusten en uitwegen (4 december 2012).

Vanuit de gemeente is medegedeeld dat voor het dure segment 1,9 parkeerplekken en voor het midden segment 1,7 parkeerplekken per appartement aangehouden wordt. Dit staat gelijk aan het gemiddelde van de minimum en maximum norm. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van  $(11 \times 1,9 = 20,9) + (10 \times 1,7 = 17) = 37,9$  afgerond 38 parkeerplaatsen. Van de 38 parkeerplaatsen zijn  $(21 \times 0,3) = 6,3$  parkeerplekken berekend voor bezoekers. Binnen het plangebied zijn 32 parkeerplekken opgenomen. De bezoekers maken gebruik van parkeerplekken in de openbare ruimte. De twee bestaande inritten aan de Utrechtseweg verdwijnen, één van de inritten wordt verplaatst naar het naastgelegen pand aan de Utrechtseweg 81.

### 2.3.2 Concept bouwplan

Er is op basis van de hoofduitgangspunten een concept bouwplan<sup>1</sup> (als achtergrondinformatie opgenomen als Bijlage 1) voor twee appartementengebouwen met in totaal 21 appartementen ontwikkeld. De appartementen worden gebouwd voor het middeldure/dure koopsegment. De parkeervoorzieningen bestaan uit een parkeergarage en onoverdekte parkeerplaatsen. Het bouwplan ligt ten grondslag aan dit bestemmingsplan. De functie en massa zoals beoogd in het concept bouwplan zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. In de navolgende paragraaf is dit bestemmingsplan getoetst aan de hoofduitgangspunten en zijn enkele beelden van het conceptbouwplan opgenomen. Het concept bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag verder uitgewerkt, waarbij binnen de kaders van dit bestemmingsplan moet worden gebleven.

### 2.3.3 Toetsing aan de hoofduitgangspunten

#### *Inpassing stedenbouwkundige structuur*

In het plangebied zijn op de verbeelding twee bouwvlakken opgenomen om het onderscheid in de twee gebouwen te regelen. Het bebouwingspatroon langs de Utrechtseweg wordt daarmee voortgezet. De navolgende afbeelding geeft hiervan een indruk. De parkeergarage heeft geen invloed op de beleving van de appartementen en deze mag ook buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd (specifiek aangeduid op de verbeelding). Het onderscheid in appartementen komt in dit



bestemmingsplan ook terug. Maximaal mogen er 21 appartementen gerealiseerd worden, 11 appartementen in het dure segment en 10 appartementen in het midden segment. In het linker gebouw worden 9 appartementen gerealiseerd en in het rechter gebouw 12 appartementen. Voor het linker gebouw wordt de bouwhoogte maximaal 10 meter. Het rechter gebouw mag iets groter worden met een minimale goothoogte van 9 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter. De gebruiksoppervlakte van beide appartementengebouwen komt op circa 3.280 m<sup>2</sup>.

Het onderscheid in de twee appartementengebouwen komt ook terug in de licht verspringende ligging van de bouwvlakken. De navolgende situatieschets geeft hiervan een indruk.



*Situatieschets concept bouwplan (Bron: Weusten Liedenbaum architecten)*

Uit de navolgende impressie van het gevelbeeld blijkt ook een duidelijk onderscheid in de appartementengebouwen, met stedenbouwkundige aansluiting op de bouwhoogte van omliggende bebouwing. Ook blijkt architectonisch een duidelijk onderscheid tussen de appartementengebouwen.



*Impressie gevelbeeld (concept bouwplan) vanaf de Utrechtseweg. (Bron: Weusten Liedenbaum architecten)*

### *Inpassing groen*

De ruimte tussen de voorgevel en de Utrechtseweg wordt ingevuld als tuin. De gronden hebben dan ook de bestemming 'Tuin'. Terrassen zijn hier toegestaan.



*Ontwikkellocatie vanuit de Utrechtseweg (Bron: Weusten Liedenbaum architecten)*

### *Inpassing verkeer en parkeren*

Uit de voorgaande situatieschets blijkt dat in het concept bouwplan rekening is gehouden met één

ontsluitingspunt op de Noorderweg. Aangezien dit uitgangspunt een puur sectoraal (verkeers-)karakter heeft, zijn in dit bestemmingsplan geen aanvullende regels voor de uitweg opgenomen.

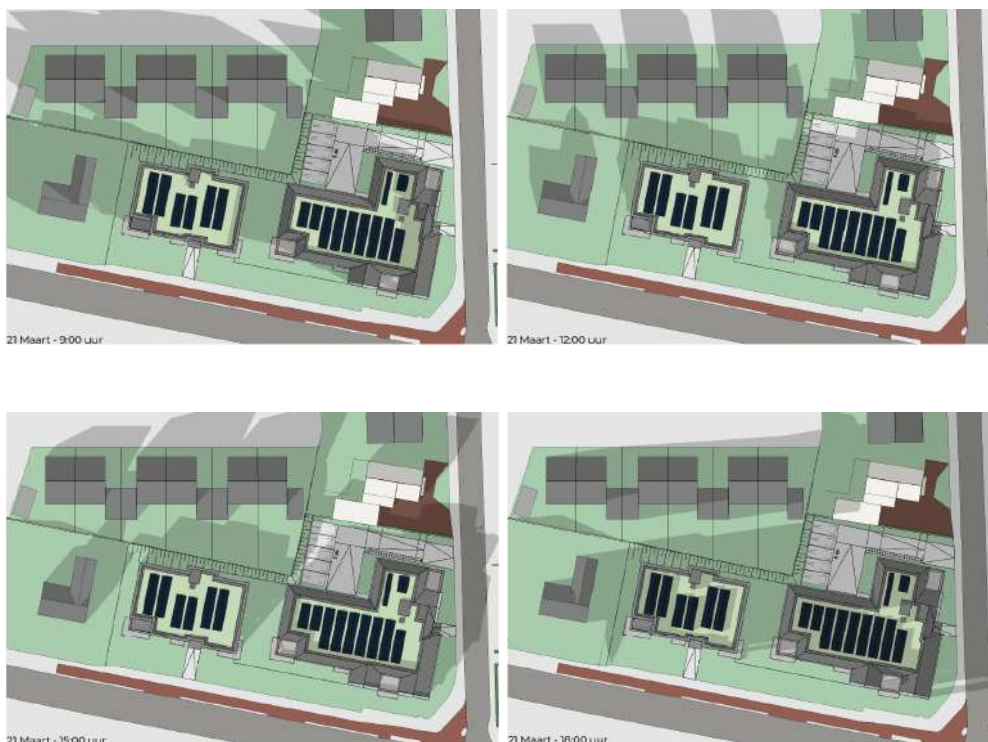
De parkeergarage biedt in het concept bouwplan ruimte aan 27 parkeerplaatsen. Er is tevens ruimte geboden aan 5 parkeerplaatsen buiten de parkeergarage. Per appartement is in de parkeergarage tevens één berging voor onder andere het stallen van fietsen voorzien. De opgenomen parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de beide appartementengebouwen ruim voldoende.

#### 2.3.4 *Bezonningsstudie*

Het beoogde bouwplan heeft een hogere bouwhoogte dan de bestaande situatie. Om inzichtelijk te maken wat voor gevolgen de hoogte heeft voor de achterliggende woningen aan de Hubertushoeve en de Noorderweg is een bezonningsstudie<sup>2</sup> (Bijlage 2) uitgevoerd.

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de twee appartementengebouwen tijdens de start van de lente, gedurende de zomer en de start van de herfst, voor enige schaduw zorgen in de achterliggende tuinen. Er is echter wel sprake van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag.

Maart



Juni

## Toelichting



21 Juni - 9:00 uur



21 Juni - 12:00 uur



21 Juni - 15:00 uur



21 Juni - 20:00 uur

## September



23 September - 9:00 uur



23 September - 12:00 uur



23 September - 15:00 uur



23 September - 18:00 uur

*Afbeeldingen uit bezonningsstudie (Bron: Weusten Liedebaum architecten)*

## Hoofdstuk 3 *Beleid*

### 3.1 *Inleiding*

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

### 3.2 *Rijksbeleid*

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

#### Conclusie

In de SVIR zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De SVIR is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een aantal woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor dit initiatief is in de SVIR geen specifiek ruimtelijk beleid van toepassing. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is om bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### Conclusie

In het Barro worden geen regels genoemd, die direct op deze ontwikkeling van toepassing zijn.

### 3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 herzien. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de ladder moet worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

### Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de toevoeging van in totaal 17 woningen in het plangebied. Vanuit het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming wonen minimaal drie woningen toegestaan. Aan de centrumdoeleinden is geen maximum gegeven voor toegestane woning aantallen. Uit de bagviewer blijkt dat er 4 woningen feitelijk aanwezig zijn, hiervan wordt uitgegaan. Gezien het aantal en de aard van de nieuwe functie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, het rapport<sup>3</sup> (Bijlage 3) is opgenomen in de bijlage.

### **verzorgingsgebied**

De gemeente Renkum vormt samen met 19 andere gemeenten de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze stadsregio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen. De gemeenten Renkum, Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden en Rozendaal vormen gezamenlijk de subregio Arnhem en omgeving en kennen als subregio binnen de stadsregio ook onderlinge woningbouwafspraken.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Renkum worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer 38% van alle gevestigde personen in Renkum uit de gemeente zelf afkomstig is. Verder blijkt uit de gegevens van het CBS dat 39 % van de inwoners van de gemeente Renkum naar de gemeente Arnhem verhuisd. Voor deze planontwikkeling kan de gemeente Renkum als marktgebied gehanteerd worden.

### **behoefte**

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied.

#### Kwantitatieve behoefte

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen die binnen het marktgebied spelen. Voor de gemeente Renkum geldt dat er voor de periode 2015-2040 een toename van ongeveer 450 huishoudens wordt geprognoseerd. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Renkum, Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. Op de planningslijst (april 2019) zijn ongeveer 500 woningen opgenomen (harde én zachter plannen). Daarmee bestaat de ruimte om 400 woningbouwplannen toe te voegen aan de plancapaciteit. Daarmee wordt geacht dat er op kwantitatief gebied voldoende ruimte is voor voorliggend initiatief.

#### Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Voor de gemeente Renkum is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30- 44 jaar	Paren 45- 64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	514	637	1.446	2.529	242	378	1.676	2.531	4.315
2020	534	717	1.463	2.676	259	342	1.495	2.735	4.177
2025	504	812	1.505	2.875	228	358	1.345	2.841	4.086
2030	477	864	1.434	3.131	194	345	1.176	2.994	4.027
2035	435	865	1.324	3.477	182	312	1.035	3.059	4.067
2040	411	808	1.307	3.657	165	289	927	3.017	4.128

*Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).*

Uit de gegevens valt op dat de met name de categorieën 65+ een sterke toename kennen. De gemeente Renkum heeft in maart 2019 een onderzoek laten uitvoeren door Companen naar de kwalitatieve woningbehoefte. Daarin worden de volgende conclusies getrokken voor de kern Oosterbeek: in beginsel staan alle segmenten van de woningmarkt onder een behoorlijke druk. Het gemiddeld aantal dagen dat een woning te koop staat ligt lager dan in de andere kernen. Appartementen nemen hierbij een bijzondere positie in. De langere aanbodtermijn van appartementen in Oosterbeek is bescheiden in vergelijking met die in andere kernen van de gemeente. In algemene zin kan worden gesteld dat in alle woningcategorieën in Oosterbeek een tekort bestaat. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

### **Bestaand stedelijk gebied**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oosterbeek. Momenteel geldt ter plaatse een centrumbestemming. Feitelijk gezien waren deze gronden tot voor kort bebouwd met een voormalige bakkerij, woningen en een winkel. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en centrumvoorzieningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige bebouwing, ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past (het plangebied maakt onder andere woningbouw mogelijk). Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

### **3.2.4 Conclusie rijksbeleid**

Het voorliggende plan is kleinschalig en raakt hierdoor geen nationale belangen uit het SVIR of Barro. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke voorwaarden voor het plan. Voorts is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is positief doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.



### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal gesteld. Op 31 maart 2021 is de geactualiseerde versie vastgesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is 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:

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

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

#### **Toetsing**

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.4.1 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

### 3.4 Regionaal beleid

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

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

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

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

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

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

#### Toetsing

1. Er wordt voldaan aan een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Verwezen wordt naar de toets

- aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3;
2. Met het plan wordt ingespeeld op de behoefte voor woningbouw in Oosterbeek, waaronder appartementen voor senioren waar een lift aanwezig is;
  3. Er wordt gasloos gebouwd en er komen zonnepanelen op daken. De woningen zijn gemakkelijk te bereiken door middel van een lift.
  4. N.v.t.
  5. N.v.t.
  6. Voorliggend plan is bedoeld om het braakliggend terrein en de leegstaande panden invulling te geven;
  7. Zie punt 2, 3 en punt 6;
  8. Er zijn geen specifieke doelgroepen betrokken bij de ontwikkeling, tijdens het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking is getoetst aan de behoefte binnen de gemeente en regio en daar wordt met onderhavige ontwikkeling op ingespeeld.
  9. Het plan heeft betrekking op inbreiding.
  10. N.v.t

### Conclusie

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

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Nota Wonen 2019

In de 'Nota Wonen 2019' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2019' is een actualisatie van de 'Nota Wonen 2014' en is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. Voordat het beleid is opgesteld is er een analyse van de woningmarkt in de gemeente Renkum uitgevoerd. Daarvoor is een kernanalyse uitgevoerd en zijn inwoners betrokken door het organiseren van de 'week van het wonen' waar veel informatie mee is opgehaald.

Er zijn een zestal speerpunten voor het woonbeleid geformuleerd. De speerpunten zijn gebaseerd op de actuele situatie en de ambitie van de gemeente zoals verwoord in het coalitieakkoord:

1. Focus op de bestaande woningvoorraad;
2. Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw;
3. De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
4. Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);
5. Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
6. Duurzaamheid en klimaat.

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

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

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Courant maken bestaande woningen;
- Tijdelijke woningen toestaan;
- Verduurzaming van de bestaande voorraad;
- Toekomstbestendig maken van woningen faciliteren;
- Startersleningen;
- Mantelzorgwoningen;
- Leefbare wijken en buurten;
- Stapsgewijs verbeteren sociale voorraad.

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

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

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Toevoegen van maximaal 900 woningen aan de voorraad in de periode tot 2027;
- Versnellen van gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw;
- Kwalitatieve benadering woningbouw;
- Nieuwbouw sluit aan op de woonwensen van verschillende doelgroepen;
- Nieuwbouw vergroot de diversiteit van de wijk;
- Ruimte voor innovatieve woonvormen;
- Toevoegen middeldure huurwoningen;
- Inzetten van de Woonadviescommissie (WAC) voor nieuwbouwprojecten;
- Makelaarsoverleg.

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

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

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen;
- Wijkgerichte aanpak;
- Focus op het toekomstbestendig maken van het bestaande bezit;
- Voldoende goede én betaalbare sociale huurwoningen;
- Verkoop van sociale huurwoningen;

- Onderzoek mogelijkheden voor groepswonen voor senioren;
- Huisvesting statushouders;
- Woonwagenstandplaatsen;
- Jongeren tot 27 jaar;
- Themabijeenkomst Renkumse Huurdersvereniging en Vivare voor de huurders;
- Leefbaarheid- het behouden van het sociaal cement in de wijk;
- Verduurzaming;
- Overleg met Woonzorg Nederland en Mooiland;
- Verhuurdersoverleg.

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

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

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Mogelijkheden voor het toevoegen van huisvesting voor ouderen;
- Nieuwbouwwoningen voor ouderen levensloopgeschikt;
- Ouderen informeren en stimuleren over woningaanpassingen;
- Ouderen en dementie ondersteunen;
- Verzorgd Wonen.

#### *Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen*

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

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Nieuwe initiatieven voor wooncomplexen;
- Uitstroom en het vinden van passende huisvesting (lokaal maatwerk);
- Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

#### *Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat*

Voor de gemeente Renkum zijn duurzaamheid en klimaat belangrijke thema's. en streeft er naar om in 2040 klimaat neutraal te zijn. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen, bijvoorbeeld dat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten.

Het speerpunt moet gehaald worden door:

- Bewustwording thema klimaat;
- Warmtevisie;
- Verduurzamen van koopwoningen;
- Verduurzamen van huurwoningen;
- Duurzame nieuwbouw;
- Gezondheid.

Oosterbeek is het grootste dorp van de gemeente Renkum en in Oosterbeek staat het hoogste aandeel dure woningen van de gemeente. Uit onderzoek blijkt dat in beginsel alle segmenten van de koop- en huur woningmarkt onder een behoorlijke druk staan. Toevoeging van alle segmenten is dan ook gewenst. De gemeente wil zich inspannen om de kansen voor starters te vergroten. Dit door het toevoegen van goedkopere koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen. Daarnaast worden ook appartementen in het centrumgebied gestimuleerd, vooral voor de doelgroep senioren.

### Conclusie

In de Nota Wonen is vraaggericht bouwen het uitgangspunt. Daarvoor is in de Nota Wonen per kern de gewenste bouwrichting opgenomen. Voor Oosterbeek is aangegeven dat voor alle segmenten van de koop- en huurwoningmarkt geldt dat deze onder druk staat. Voor senioren zijn appartementen nabij het centrum gewenst. De twee appartementencomplexen hebben zonnepanelen op het dak, waarmee ook tegemoet wordt gekomen in het duurzaamheidsaspect. Het beoogde programma komt tegemoet aan deze nieuwe analyse.

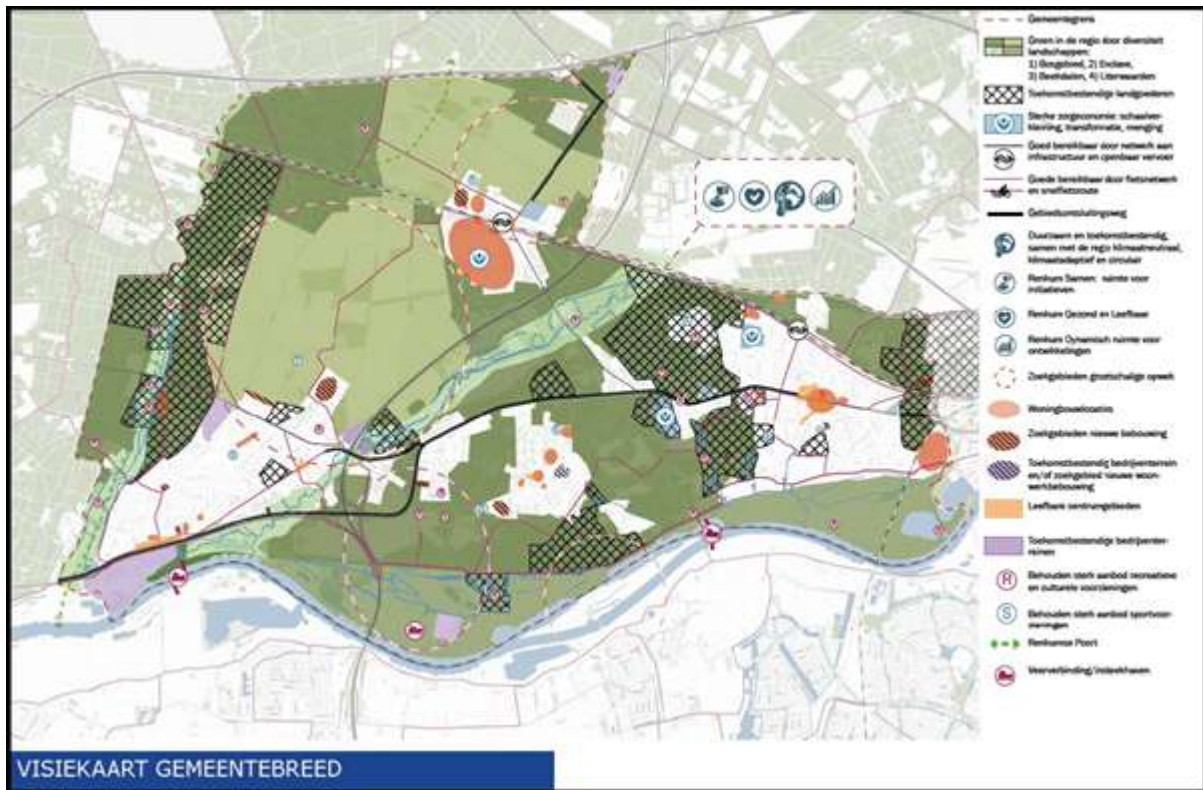
### *3.5.2 Omgevingsvisie Renkum 2040*

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

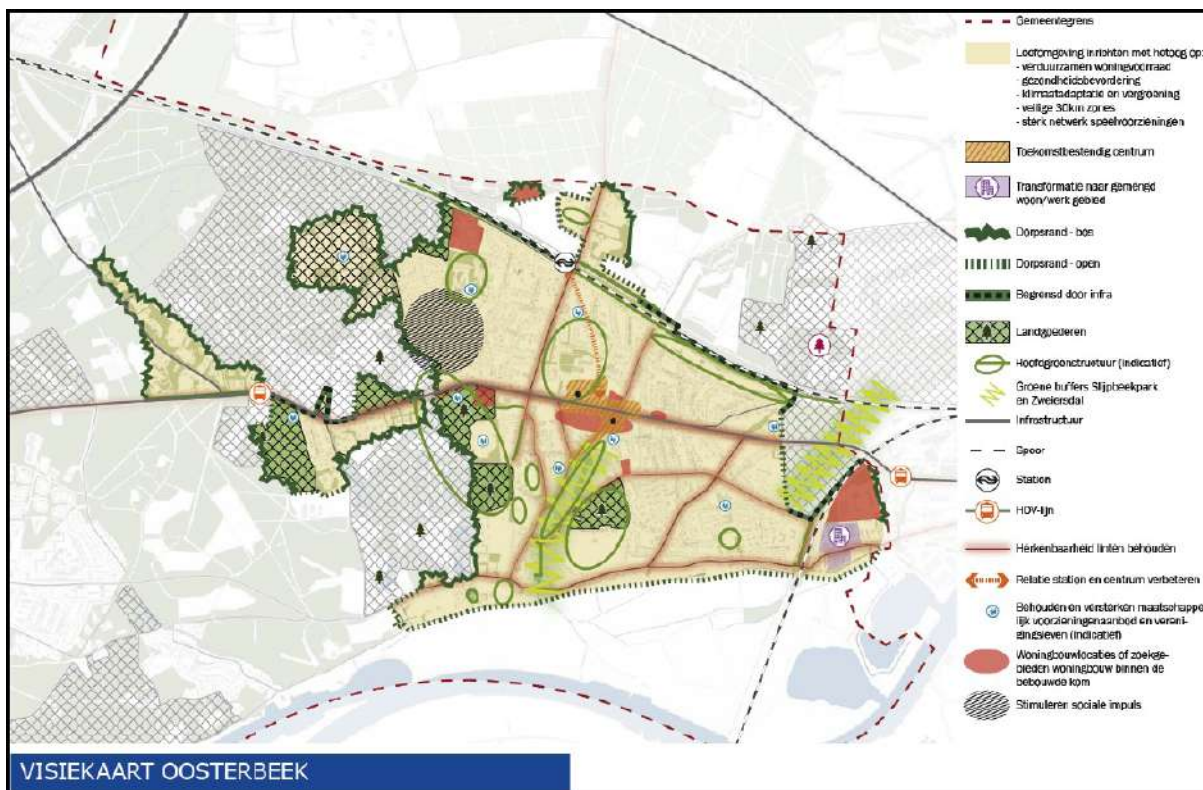
De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen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

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

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



Visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Dorpskaart Oosterbeek uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

### *Doorwerking plangebied*

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan dat woningbouw in de bebouwde kom gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere nieuwbouw van woningen, woningsplitsing, splitsen van (woon)percelen door toevoeging van enkele nieuwe woningen en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De woningbouwontwikkeling van Utrechtseweg 71-79 betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom met herontwikkeling van bestaand vastgoed. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie. Daarnaast is de locatie in de visiekaart en de visiekaart van Oosterbeek aangewezen als 'woningbouwlocatie / zoekgebied nieuwe woningbouw in de bebouwde kom'.

### Conclusie

De nieuwe ontwikkeling past in de Omgevingsvisie Renkum 2040.



## Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

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

Enkele onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het oude bouwplan dat nog voorzag in één appartementengebouw. Het bouwplan is inmiddels gewijzigd en bestaat uit twee appartementengebouwen. De reeds uitgevoerde onderzoeken op basis van het oude bouwplan zijn ook bruikbaar voor het nieuwe bouwplan.

### 4.2 Milieueffectrapportage

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

#### 4.2.1 Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 21 appartementen. De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige plan blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden van 2.000 of meer woningen. Vanwege het feit dat onder de drempelwaarden wordt gebleven, is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>4</sup> (Bijlage 4) opgesteld. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstodonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 -gebieden niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat wat betreft de meeste beschermde soorten geen negatieve effecten worden verwacht. Wat betreft de soorten waarbij negatieve effecten niet worden uitgesloten zijn in het kader van de verleende ontheffing maatregelen voorgeschreven waarmee deze zoveel mogelijk worden beperkt. Hiermee zijn de negatieve effecten op zijn hoogst minimaal. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

Verkeer	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking zonder te verwachten afwikkelingsproblemen op de bestaande infrastructuur. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Voorliggend plan omvat geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies. Wel wordt een nieuwe weg aangelegd. Aangezien dit enkel een weg voor bestemmingsverkeer betreft is een onderzoek reconstructie niet benodigd. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek nodig. Van een negatief milieueffect voor dit aspect is hierdoor geen sprake.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het plan draagt 'Niet in Betekenende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied naar verwachting geen archeologische resten bedreigd worden. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Bezinning	Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat de beoogde appartementengebouwen geen aanzienlijk effect zullen hebben op de beschaduwning van de achtertuinten aan de noordzijde. De ontwikkeling heeft wel gevolgen voor de omwonenden aan de Hubertushoeve, maar deze blijven beperkt tot de wintermaanden. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.

#### 4.2.2 Conclusie

De uitkomst van de in de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

#### 4.3 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

### 4.3.1 Toetsing

Voor de locatie Utrechtseweg 73-79 is een asbestinventarisatie<sup>5</sup> (Bijlage 5) en een verkennend en nader bodemonderzoek<sup>6</sup> (Bijlage 6) uitgevoerd. Daarnaast is voor de percelen Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 een verkennend bodem onderzoek<sup>7</sup> (Bijlage 7) uitgevoerd. Een deel van de locatie is reeds gesloopt en gesaneerd<sup>8</sup> (Bijlage 8). De rapportages zijn als bijlage toegevoegd. De resultaten zijn hieronder kort samengevat.

#### *Rapportage Utrechtseweg 73-79*

##### Asbestinventarisatie

Uit de asbestinventarisatie blijkt dat asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen op de onderzoekslocatie. Voorafgaande aan renovatie of totaalsloop verplicht de vergunningsverlener in de omgevingsvergunning voor sloop tot een aanvullende asbestinventarisatie type B, waarbij met behulp van destructieve handelingen verder onderzocht dient te worden op de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen. Voor het bestemmingsplan hebben deze onderzoeksresultaten geen gevolgen.

##### Verkennend en nader bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond. Deze onderzoeksresultaten vormden aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. Er is nader bodemonderzoek uitgevoerd naar lood en zink. De bodemverontreiniging blijkt zich in de bovengrond (tot 0,6 m beneden maaiveld) te bevinden rondom de woning Utrechtseweg 73. Totaal betreft het circa 115 m<sup>3</sup>.

Er is sprake van een (kleinschalige) immobiele verontreiniging. De bodemverontreiniging kan gesaneerd worden onder de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen). Volstaan kan worden met een melding tot sanering aan het bevoegde gezag. Opstelling van een saneringsplan kan achterwege blijven. Het bevoegde gezag neemt over het algemeen een 'besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid' op verontreinigingssituaties zoals thans vastgesteld is. In dit besluit wordt definitief vastgesteld of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een dergelijk besluit wordt in bepaalde gevallen ter registratie aangeboden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Deze besluiten worden, met een korte aanduiding van de aard van het besluit, bij de betrokken percelen in het register vermeld.

Tijdens de visuele inspectie voor het bodemonderzoek van de locatie is op het westelijke deel van de locatie een tankdeksel aangetroffen. De ondergrondse tank is in het verleden leeg gezogen, gereinigd en afgevuld met zand. Een certificaat hiervan is niet beschikbaar. De tank zal bij het bouwrijp maken worden onderzocht en worden verwijderd.

#### *Rapportage Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2*

##### Verkennend bodemonderzoek

Uit het uitgevoerde vooronderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De hypothese 'verdachte locatie' houdt stand. Voor asbest geldt dat het vooronderzoek niet heeft geleid tot de hypothese 'asbestverdachte locatie'. Aanvullend onderzoek wordt op voorhand niet noodzakelijk geacht.

In boring 2 zijn sterk verhoogd gehalten lood en zink aangetoond. In boring 7 is een matig verhoogd gehalte lood aangetoond. In de overige boringen/monsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De sterk verhoogde gehalten hangen samen met het historische geval van ernstige verontreiniging wat op de Utrechtseweg 73 is aangetoond. De omvang op het perceel Utrechtseweg 71 is globaal vastgesteld. Ingeschat wordt dat 10 tot 30 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is. De omvang van het gehele geval komt hiermee tussen de 125 m<sup>3</sup> en 225 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. In tegenstelling tot het gerapporteerde in 2016 moet worden aangenomen dat onder nummer 73 ook verontreiniging kan zitten.

In het briefrapport<sup>9</sup> (Bijlage 9) van 1 november 2019 is een samenvatting opgesteld van de op de locatie Utrechtseweg 71-79 uitgevoerde bodemonderzoeken.

### *Sanering Utrechtseweg 71-73 en Noorderweg 2*

De bodemsaneringswerkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd, fase 1 is uitgevoerd in de periode 29 maart 2022 tot en met 3 mei 2022 onder procescertificaat BRL SIKB 7000 uitgevoerd NTP B.V. Vanwege de uitgestelde sloop van het pand Utrechtseweg 71 is een tussen-evaluatie opgesteld.

Na afronding van fase 1 van de bodemsanering worden de volgende conclusies getrokken:

- de saneringswerkzaamheden zijn conform het saneringsplan, en gemelde wijzigingen hierop, uitgevoerd waarbij:
  1. op de verontreiniging met lood en zink in de bodem ter plaatse van perceel Utrechtseweg 73-73a zijn gesaneerd waarbij de saneringsdoelstelling is met betrekking tot grond is behaald;
  2. ter plaatse van de uitgevoerde sanering zijn een vijftal putten aangetroffen, in put 3 bevindt zich nog een kleine hoeveelheid grond (< 1 m<sup>3</sup>) welke sterk verontreinigd is met lood. Deze zal tijdens de uitvoering van fase 2, sanering terrein Utrechtseweg 71 in her voorjaar van 2023 verwijderd worden.
  3. de spots zorgplicht op het voorterrein zijn gesaneerd, waarbij de saneringsdoelstelling is gerealiseerd.
  4. op het te ontwikkelen terrein zijn twee ondergrondse tanks gesaneerd, ter plaatse van de tank op het perceel ten westen van huisnummer 79 bleek een gat in de tank te zitten. Er is een bodemverontreiniging van beperkte omvang aangetoond, deze is na afloop van de tanksanering gesaneerd waarbij geen restverontreiniging is achtergebleven. Bij de aangetroffen ondergrondse tank op het terrein van Utrechtseweg 73/73a is geen bodemverontreiniging aangetroffen.
  5. bij het bodemonderzoek ter plaatse van de keerwand zijn maximaal verhoogde gehalten aangetoond.
- totaal is 195,6 ton (115 m<sup>3</sup>) niet toepasbare grond afgevoerd naar Mineralz B.V. Zweekhorst in Zevenaar onder afvalstroomnummer 05Z21N220278;
- totaal is 36,82 ton (22 m<sup>3</sup>) klasse industrie grond afgevoerd naar Grondbank GMG Ewijk onder afvalstroomnummer 05ZJ92207234;
- vanwege de geplande herontwikkeling op de locatie is geen grond aangevoerd naar de locatie ter aanvulling van de ontgravingen.

Het tussen-evaluatieverslag betreft de uitgevoerde saneringswerkzaamheden op de percelen westelijk van de Utrechtseweg 71. Het verontreinigde deel van het perceel Utrechtseweg 71 zal in het voorjaar van 2023 gesaneerd worden, tezamen met de inhoud van put 3, welke direct westelijk naast nr. 71 is gelegen.

#### 4.3.2 Conclusie

Gezien de verontreinigingen is de bodem niet geschikt voor het toekomstige gebruik. Om de bodem geschikt te maken voor de gewenste gebruiksvorm zal de verontreinigende grond ontgraven moeten worden tot een diepte van circa 0,5-1,0 m - mv. Tijdens de sloopt dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de verontreinigde toplaag van de bodem. Voor de aanpak van de verontreinigende grond is een saneringsplan opgesteld en ingediend bij de provincie Gelderland. De provincie is het bevoegd gezag. De sanering heeft plaats gevonden in april 2022. Daarnaast is er nog geen aanvullend onderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem. Dit onderzoek wordt uitgesteld naar de omgevingsvergunning. Om er zeker van te zijn dat voor de verlening van de omgevingsvergunning dan wel het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van de woonfunctie de bodem geschikt is voor de ontwikkeling, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

#### 4.4 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sup>2</sup>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

#### 4.4.1 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een beperkt aantal woningen. Deze ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate bijdraagt' (NIBM) aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool<sup>10</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2.5</sub> en PM<sub>10</sub>) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de monitoringstool.

	Concentraties langs de Utrechtseweg nabij het plangebied (rekenpunten 15467385 en 15467936). De hoogste waarde van de rekenpunten is in de tabel opgenomen)		
	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ), jaargem. concentratie
2015	23,5 µg/m <sup>3</sup>	19,9 µg/m <sup>3</sup>	12,0 µg/m <sup>3</sup>
2020	18,6 µg/m <sup>3</sup>	20,9 µg/m <sup>3</sup>	12,7 µg/m <sup>3</sup>
2030	12,5 µg/m <sup>3</sup>	18,9 µg/m <sup>3</sup>	10,8 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarden	40,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in het plangebied uiteindelijk verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

#### 4.4.2 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit onderzocht. Het onderzoek wijst uit dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Geluid

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

### 4.5.1 Toetsing

#### **Railverkeerslawaai**

Het plangebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

#### **Industrielawaai**

Het plangebied valt niet binnen de geluidszone van bedrijvigheid. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

#### **Wegverkeerslawaai**

Voor de locatie aan de Utrechtseweg 71-79 te Oosterbeek is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in twee appartementengebouwen met in totaal 21 appartementen. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van de nieuwe woningen is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is een onderzoek<sup>11</sup> (Bijlage 10) naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Vanwege de Julianaweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De Wgh legt verder geen restricties voor de realisatie van het plan ten aanzien van de Julianaweg. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Noorderweg (30 km/uur) meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding vindt alleen plaats op het oostelijk gelegen bouwvlak (oostgevel). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bovendien is er sprake van geluidluwe gevels.

Ter hoogte van de Jan van Embdenweg en Molenweg (beide 30 km/uur) bedraagt de voorkeursgrenswaarde niet meer dan 48 dB. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de geluidbelastingen vanwege de 30 km/uur-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Bij de gemeente Renkum kan door de initiatiefnemer een hogere waarde worden aangevraagd voor de woningen. Er dient, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, (worst case) dan voor alle 21 woningen een hogere waarde te worden aangevraagd van 62 dB vanwege de Utrechtseweg. Een hogere grenswaarde aanvraag procedure vanwege Noorderweg is niet van toepassing aangezien dit een 30 km/uur weg betreft.

### ***Geluid vanwege installaties op gebouwen***

Op de daken van de twee gebouwen worden installaties voor de nieuwe woningen geplaatst. Het betreft buitenunits van warmtepompen en ventilatoren. Deze maken in beperkte mate geluid. Om te beoordelen of deze voldoen aan de eisen van o.a. het Bouwbesluit is het geluid daarvan onderzocht. Dit onderzoek is als Bijlage 11 in het bestemmingsplan opgenomen. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de geluidseisen.

#### ***4.5.2 Conclusie***

Voor het bestemmingsplan moeten hogere waarden voor alle woningen worden vastgesteld vanwege het wegverkeerslawaai. De procedure voor vaststelling van hogere waarden loopt gelijk op met de bestemmingsplanprocedure. Het milieuaspect geluid vormt, uitgaande van de vast te stellen hogere waarden, geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### ***4.6 Milieuzonering***

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhinder-gevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijk ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van



milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

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

#### 4.6.1 Toetsing

Het plangebied ligt in een gemengd gebied, waarvoor aangepaste normen worden gehanteerd. In de omgeving van het plangebied zijn vooral lichte horeca en detailhandelsfuncties aanwezig. Hiervoor gelden in gemengd gebied geen richtafstanden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op circa 85 meter afstand een tankstation (geen lpg). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op circa 48 meter een autogarage voor reparaties en schade herstel. Gelet op de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG bevinden deze bedrijven zich op voldoende afstand ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling. De grootste richtafstand voor een reparatie en servicebedrijf voor auto's is 30 meter. Dezelfde afstand wordt gehanteerd voor benzineservicestations zonder LPG.

#### 4.6.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.7 Externe veiligheid

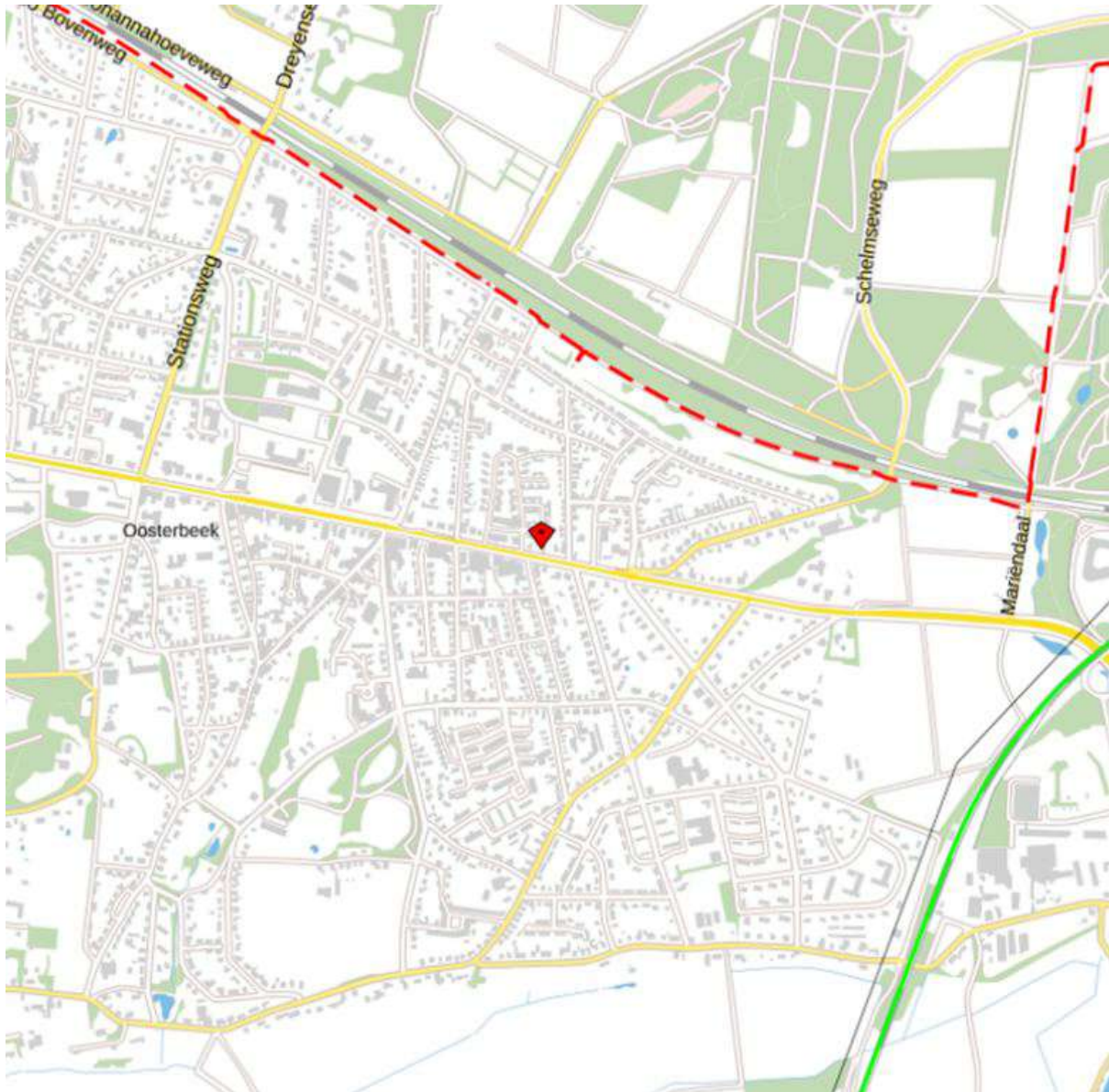
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid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

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

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

#### 4.7.1 Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat in een straal van één kilometer één risicobron gesitueerd is. Op navolgende afbeelding is het plangebied en de omliggende bronnen weergegeven.



*Uitsnede digitale risicokaart inclusief weergave plangebied (rode punt) en omliggende risicobronnen (bron: risicokaart.nl)*

#### **Buisleidingen**

Er bevindt zich één buisleiding in de omgeving van de ontwikkellocatie. Deze buisleiding heeft de volgende kenmerken:

Transportroute	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico	Afstand tot ontwikkellocatie
N-568-10	8.35 inch	40 bar	100 meter	>350 meter

*Buisleiding in de omgeving van de ontwikkellocatie.*

Aan de hand van de uitwendige diameter en de werkdruk van de buisleiding is het invloedsgebied van de risicobron inzichtelijk gemaakt. De afstand tussen de buisleiding en de ontwikkellocatie is dusdanig groot dat de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied van de buisleiding ligt. Een nadere beschouwing van de buisleiding is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

### **Transport over spoor**

Aan de hand van de Regeling Basisnet Spoor en de risicokaart zijn de omliggende spoorwegen verkend. Hierbij is tevens de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere spoorlijn is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
A	460
B2	995
B3	>4.000
C3	35
D3	375
D4	>4.000

*Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit spoor (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).*

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat er één spoorlijn binnen een straal van 4 kilometer rondom de ontwikkellocatie aanwezig is. Het betreft de spoorlijn 'Arnhem-Nijmegen'.

Voor de modaliteiten 'spoor' en 'weg' is tevens gekeken naar risicobronnen binnen een straal van 4 kilometer rondom de ontwikkellocatie.

### **Spoorlijn 'Arnhem-Nijmegen'**

Uit de risicokaart blijkt dat op circa 1.000 meter afstand van de ontwikkellocatie spoorlijn Arnhem-Nijmegen ligt. De spoorlijn wordt aangeduid met spoortrajectnummer 62E.2. Uit de gegevens van de risicokaart en de Regeling Basisnet Spoor volgt dat de spoorlijn een plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ ) van 6 meter heeft. De risicobron heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Gelet op de ruime afstand tussen de risicobron en de ontwikkellocatie vormen beide aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In de navolgende tabel zijn

de stofcategorieën die over de spoorlijn worden vervoerd met bijbehorend invloedsgebied beschreven. Tevens wordt per stofcategorie beoordeeld of de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied ligt.

Aanwezige stofcategorieën	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied? (740 m)
A	460	Nee
B2	995	Ja
C3	35	Nee
D3	375	Nee
D4	>4.000	Ja

*Stofcategorieën spoorlijn Arnhem-Nijmegen*

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën B2 en D4 ligt. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit brengen.

**Transport over weg**

Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere weg is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
LF1	45
LF2	45
LT1	730
LT2	880
LT3	>4.000
LT4	n.v.t.
GF1	40
GF2	280
GF3	355
GT2	245
GT3	560
GT4	>4.000

GT5	>4.000
-----	--------

*Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).*

Volgens de risicokaart vindt er binnen een straal van 4 kilometer rondom de ontwikkellocatie transport van gevaarlijke stoffen over wegen plaats. Het gaat om het volgende wegvak:

- Wegvak G5: A50: Knp. Grijsoord - Knp. Valburg.

Dit wegvak behorende bij de rijksweg A50 bevindt zich op circa 3.700 meter ten noordwesten van de ontwikkellocatie en kent een plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ ) van 6 meter. De risicobron heeft geen plasbrandaandachtsgebied Volgens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) worden de volgende stofcategorieën over dit wegvak vervoerd:

Aanwezige stofcategorieën	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied? (400 m)
LF1	45	Nee
LF2	45	Nee
LT1	730	Nee
LT2	880	Nee
GF2	280	Nee
GT4	>4.000	Ja

*Stofcategorieën Wegvak G5: A50: Knp. Grijsoord - Knp. Valburg*

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van de stofcategorie LT1 en LT2 ligt. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

### **Samenvattend**

Door de planontwikkeling neemt het aantal kwetsbare objecten in het plangebied toe met 17 woningen. Daarentegen neemt het aantal beperkt kwetsbare objecten af doordat de nieuwe woonbestemming geen dienstverlening, kantoren, detailhandel en/ of horeca meer toestaat. Op basis van de Handleiding risicoanalyse transport wordt voor wat betreft het spoor doorgaans uitgegaan van een invloedsgebied van 460 meter (brandbaar gas, stofcat A). Uit de realisatiecijfers 2007 van ProRail blijkt echter dat over de spoorlijn Arnhem-Nijmegen ook gevaarlijke stoffen in de categorie B2 (ammoniak) worden vervoerd. Het invloedsgebied zou dan 995 meter zijn. Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

### **Beperkte verantwoording**

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobron dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op

zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

### Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

#### 1. Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

- Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande spoorweg en bestaand wegvak betreft met daaromheen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

- Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie cruciaal. De brandweer kan snel via 'Van der Molenallee', welke over gaat in de Benedendorpsweg, naar de Jonkheer Nedermeijer van Rosenthalweg en vervolgens naar de Utrechtseweg de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de eerste brandweerwagen binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn bij de calamiteit. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's.

#### 2. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een

belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op het spoor en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig dienen te zijn om in geval van calamiteit te kunnen vluchten. Hierin zal worden voorzien.

#### 4.7.2 Conclusie

In de beperkte verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de genoemde risicobron, komt naar voren dat de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid op orde is. Tevens geldt dat er voldoende vluchtroutes aanwezig zijn, zodoende is ook de zelfredzaamheid op orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

## 4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen en daken valt.

### 4.8.1 Rijksbeleid

#### Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

#### 4.8.2 *Provinciaal beleid*

##### Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

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

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

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

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en

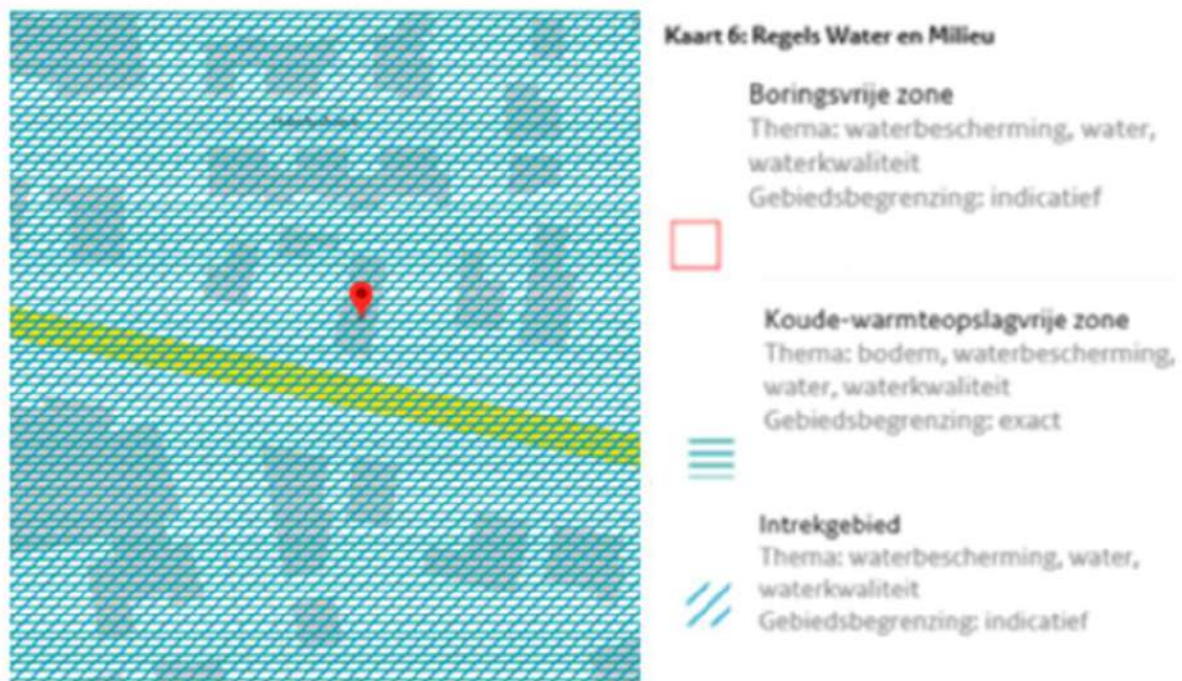


ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (paragraaf 2.5 en paragraaf 3.2) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Vaarwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde / relevant. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). Ook is het plangebied gelegen in een 'boringsvrije zone'. In artikel 2.38 van de verordening is opgenomen dat in een 'intrekgebied' geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen. Dergelijke activiteiten vinden hier niet plaats en gaan hier niet plaatsvinden.

De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening / grondwater veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. In de omgevingsverordening zijn in paragraaf 3.2.4 regels vermeld over 'boringsvrije zones'. Hierbij is het verboden om handelingen te verrichten waardoor de kwaliteit van het grondwater aangetast zou kunnen worden. Hierbij gaat het om het eventueel doorboren van aanwezige kleilagen in de bodem. Hierbij geldt dat voor boringen dan wel voor grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren met een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld een vergunningplicht geldt. Daarbij moet aangetoond worden dat er geen kleilagen worden doorbroken boven het grondwateronttrekkingspunt / dan wel deze niet aanwezig zijn. Volgens de bodemkaart bestaan de gronden ter hoogte van de Utrechtseweg uit Holtpodzolgronden (grofzand).

In de bijlage is het document 'Uitsnede Dinoloket ter hoogte van de Utrechtseweg Oosterbeek' opgenomen. Daarin is een boormonsterprofiel weergegeven van een boorpunt in de nabije omgeving. Uit het boorprofiel blijkt dat de eerste kleigronden zich op meer dan 30 meter onder het maaiveld bevinden. De kleilagen worden door de ontwikkeling niet doorbroken.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu met van toepassing zijnde beschermingszones.

#### 4.8.3 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 zo veel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

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

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

#### 4.8.4 Gemeentelijk beleid

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

Renkum heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen boven ondergrondse oplossingen voor het omgaan met regenwater. De gekozen oplossing biedt een meerwaarde voor de openbare ruimte of het landschap.

De gemeente Renkum hanteert de trits (her)gebruik-infiltreren-bergen-afvoeren.

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

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

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

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

maatwerk gezocht. Hierbij staat voorop dat de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot.

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

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

#### *4.8.5 Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, er is ook geen oppervlaktewater in, of in de nabije omgeving, aanwezig. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied niet veel toe. Ook wordt er een parkeergarage gerealiseerd.

Om echter te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is het van belang om hemelwater af te koppelen en te laten infiltreren in de bodem. Door NTP is een Waterhuishoudkundigplan<sup>12</sup> opgesteld (Bijlage 12). Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de infiltratie van hemelwater. De infiltratievoorziening wordt vormgegeven door infiltratievelden van IT kratten. Daarbij is het van belang dat het hemelwater dat geïnfiltreerd wordt geen negatieve gevolgen heeft voor de grondwaterkwaliteit. Daarom zal bij de realisatie van de woningen geen gebruik gemaakt worden van uitloegende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

#### *4.8.6 Watertoets*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 13 december 2019 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het waterschap heeft hierop via de korte procedure een wateradvies uitgebracht. Het wateradvies<sup>13</sup> is als Bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

### **Beoordeling**

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

### **Aandachtspunten**

*Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het advies is om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

#### *4.8.7 Conclusie*

Er bevindt zich geen watergang in het plangebied. Het gebied is een intrekgebied (drinkwaterwinning) en tevens aangewezen als boringsvrije zone. De ontwikkeling heeft geen of een zeer beperkte invloed op de omgeving en voldoet aan het beleid. Het bestemmingsplan maakt derhalve geen bestemmingen mogelijk die het winnen van fossiele energie toestaan in het intrekgebied.

Hemelwater kan op het terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Het vuilwater wordt afgevoerd via het riool. De bouw beïnvloedt het grondwater niet. Bij de bouw zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt. Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is.

## *4.9 Archeologie en cultuurhistorie*

### *4.9.1 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 Erfgoedwet.

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 kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

#### 4.9.2 Toetsing

##### **Onderzoek Utrechtseweg 71-79**

Op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart heeft het gebied een hoge archeologische verwachting. Deze archeologische verwachting is in het bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord 2014" vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Voor de planontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie<sup>14</sup> (Bijlage 14).

Het plangebied ligt op een stuwwal en hierdoor kunnen er in het plangebied archeologische rechten aanwezig zijn uit het Laat Paleolithicum en recenter. In de omgeving van het plangebied zijn bij eerder onderzoek resten uit het Neolithicum of de Bronstijd aangetroffen. Direct onder het maaiveld kunnen resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd voorkomen. Uit kaartmateriaal blijkt dat het plangebied sinds de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw deels bebouwd is geweest. Uit de boringen blijkt dat binnen het plangebied rivierafzettingen aanwezig zijn. De top van de afzettingen zijn niet intact. De bovenste 50 tot 125 cm -mv bestaat uit een recent omgewerkt en/of opgebracht pakket. Er zijn geen harde archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het plangebied vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Hoewel het onderzoek met grote zorgvuldigheid is uitgevoerd, is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Renkum.

#### 4.9.4 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.

#### 4.9.5 Toetsing

Bij de beoogde planontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aangezien er geen sprake is van een beschermd stads- of dorpsgezicht en er geen monumenten in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Tevens is in het plangebied of de directe omgeving daarvan geen sprake van bij wet te behouden cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Bij de hoofduitgangspunten voor dit bestemmingsplan is voor de stedenbouwkundige inpassing overigens aansluiting gezocht bij het historische bebouwingspatroon langs dit deel van de Utrechtseweg. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.3.

#### 4.9.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoeragegebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Voor dit bestemmingsplan is door een quick scan natuur inzicht verkregen in gebiedsbescherming en soortenbescherming in relatie tot de beoogde plannen. Het onderzoek<sup>15</sup> (Bijlage 15) is als bijlage toegevoegd.

#### 4.10.1 Toetsing

##### Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Veluwe ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom noodzakelijk. Deze berekening wordt in een separaat rapport opgeleverd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

##### Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of

vernield.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

#### Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### Stikstof

Uit de quickscan blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de omgeving het plangebied liggen. Ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de twee appartementengebouwen met 21 appartementen is de stikstofuitstoot inzichtelijk gemaakt. De locatie ligt op ongeveer 450 meter nabij Natura 2000-gebied 'Veluwe' en op 6 kilometer nabij Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging weergegeven.





*situering plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden*

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om in het kader van een mogelijke vergunningaanvraag Wet natuurbescherming te onderzoeken wat de stikstofdepositie is tijdens de bouw- en gebruiksfase is een berekening noodzakelijk. Gekozen is voor het programma Aerius (versie 2021.2). Het rapport<sup>16</sup> (Bijlage 16) is een uitwerking van dit onderzoek naar de stikstofdepositie als gevolg van onderhavig plan.

### *Gebruiksfase*

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

### *Aanlegfase*

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase (bouwfase) blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

#### 4.10.2 Nader onderzoek

Aan de hand van de quick scan natuur is er nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen, gierzwaluw en huismus<sup>17</sup> (Bijlage 17)

##### Ontheffing Wet natuurbescherming

In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van de gierzwaluw en huismus zijn niet aanwezig in de bebouwing binnen het plangebied. Ook zijn geen verblijfplaats of andere essentiële elementen van vleermuizen aangetroffen. Met de geplande werkzaamheden gaan dan ook geen nest-, verblijfplaatsen of andere essentiële elementen verloren. Een ontheffing Wet natuurbescherming hoeft dan ook niet aangevraagd te worden. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

##### Broedperiode en zorgplicht

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Als dit leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van deze vogelsoort, is een dergelijk nest strikt beschermd volgens de Wet natuurbescherming. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is hiervoor geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om daarom de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.

#### 4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de aanlegfase van het plan. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig en deze hoeft daarmee niet aangevraagd te worden. Wel dient rekening gehouden te worden met de broedperiode en de zorgplicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

### 4.11 Verkeer en parkeren

#### 4.11.1 Verkeer

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit en verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. De ruimtelijke gevolgen hiervan moeten worden beoordeeld.

### Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 21 nieuwe woningen. Gezien de bestaande en mogelijke functies in het plangebied, is sprake van een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking. Desondanks is bepaald of de verkeersgeneratie op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgevangen op de omliggende wegen.

Voor de verkeersgeneratie van het plan is de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) gebruikt. Renkum hoort volgens de CROW-richtlijn tot het 'weinig stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 500 - 1.500 per vierkante kilometer (CBS, demografische kencijfers per gemeente, 2015). Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de categorie 'schil centrum', gezien de ligging nabij het centrum. Voor de maximale planologische mogelijkheden bij dit aspect is uitgegaan van 11 appartementen in de dure koopsector (koop, appartementen, duur) en 10 appartementen in de midden koopsector (koop, appartementen, midden). Dit resulteert volgens de publicatie gemiddeld in 140 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) heeft de Utrechtseweg nabij het plangebied een verkeerskundige status als 'gebiedsontsluitingsweg'.

Het toekomstige ontsluitingsverkeer wordt via de Noorderweg ontsloten op de Utrechtseweg. Gezien de functie van de Utrechtseweg als gebiedsontsluitingsweg kan het verkeer vanuit het plangebied goed inpasbaar op deze weg worden aangesloten. De ontsluiting van het plangebied vindt op één locatie aan de Noorderweg dichtbij de Utrechtseweg plaats. Hiermee is in het concept bouwplan rekening gehouden.

### Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.11.2 Parkeren

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de parkeerbehoefte en de parkeerbalans. De ruimtelijke gevolgen hiervan moeten worden beoordeeld. In de memo Parkeergelegenheid project HUS<sup>18</sup> is de benodigde parkeergelegenheid berekend (Bijlage 18).

### Toetsing

Vanuit de gemeente is medegedeeld dat voor het dure segment 1,9 parkeerplekken en voor het midden segment 1,7 parkeerplekken per appartement aangehouden wordt. Dit staat gelijk aan het gemiddelde van de minimum en maximum norm. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van  $(11 \times 1,9 = 20,9) + (10 \times 1,7 = 17) = 37,9$  afgerond 38 parkeerplaatsen. Van de 38 parkeerplaatsen zijn  $(21 \times 0,3) = 6,3$  parkeerplekken berekend voor bezoekers. Binnen het plangebied zijn echter maar 32 parkeerplekken opgenomen. Zodoende is er een tekort van 6 parkeerplekken.

Vanwege de realisatie van de beoogde appartementen verdwijnt de aanwezige winkel, het betreft de winkel aan de Utrechtseweg 71. De CROW publicatie 381 heeft niet voor individuele speciaalzaken de te hanteren normen berekend. In de CROW wordt onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld supermarkten, bouwmarkten, groothandels, tuincentra en woonwoningen, maar niet voor speciaalzaken. Voor kleine en gemiddelde speciaalzaken worden de categorieën stad-, stadsdeel-, wijk-, buurt- en dorpscentrum gehanteerd. De verschillende categorieën zijn ingedeeld naarmate de

hoeveelheid inwoners van een stad of dorp. Stadsdeel-, wijk- en buurtcentra zijn ondersteunende winkelgebieden (voornamelijk voor doelgerichte boodschappen die een aanvulling vormen op de binnenstad of het hoofdwinkelgebied van een kern in een gemeente. Een dorpscentrum is het winkelgebied van een dorp (< 20.000 inwoners). De winkel is zodoende het beste in te delen in de categorie 'buurt- en dorpscentrum'.

In deze categorie wordt de parkeerbehoefte per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) berekend. De gemiddelde norm / 100 m<sup>2</sup> = 3,3 parkeerplekken.

#### *Winkel Utrechtseweg 71*

De winkel heeft een bvo van 290,75 m<sup>2</sup>.

De parkeerbehoefte is zodoende  $2,9075 \times 3,3 = 9,6$  parkeerplekken.

Doordat de winkel aan de Utrechtseweg 71 verdwijnt met onderhavig plan wordt de parkeerdruk met 9,6 vrijkomende parkeerplekken verminderd. Deze plekken komen vrij in het openbaar gebied aangezien de winkel geen eigen parkeergelegenheid had.

De 6 parkeerplaatsen (voor bezoekers) welke niet op eigen terrein gerealiseerd worden, kunnen gebruik maken van de 9,6 vrijgekomen parkeerplekken door de verdwijnende winkel aan de Utrechtseweg 79. Er is zodoende sprake van een positieve parkeerbalans.

#### Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.12 Explosieven**

### *4.12.1 Algemeen*

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Renkum verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

### *4.12.2 Toetsing*

AVG Explosieven Opsporing Nederland (AVG) heeft een vooronderzoek CE uitgevoerd voor het onderzoeksgebied Oosterbeek Utrechtseweg<sup>19</sup> (Bijlage 19). Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van CE.

De volgende gevechtshandelingen / CE gerelateerde handelingen hebben in en nabij het onderzoeksgebied plaatsgevonden:

- Grondgevechten.
- Beschietingen met geschutmunitie.

De volgende CE kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

- Geschutmunitie.
- CE afkomstig van grondgevechten.

Het onderzoeksgebied is geheel verdacht op CE.

#### 4.12.3 Advies vervolgtraject

Het CE onderzoek maakt onderdeel uit van de opsporingsfase die in paragraaf 6.6 van de WSCS-OCE is beschreven. De opsporingsfase omvat het geheel van organisatie en uitvoering, achtereenvolgens: werkvoorbereiding, detecteren, interpreteren, lokaliseren, laagsgewijs ontgraven en identificeren van de vermoede explosieven, tijdelijk veiligstellen van de situatie tot aan overdracht aan de EOD en proces-verbaal van oplevering aan de opdrachtgever en Bevoegd Gezag.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied kan het verwijderen van de bebouwing en fundering op reguliere wijze uitgevoerd worden. Op het moment dat de werkzaamheden dieper plaatsvinden dan de bestaande fundatie laag dient het gebied onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van CE tot 3,5 m -mv. Op de locaties waar momenteel geen bebouwing aanwezig is, dient vanaf het huidige maaiveld tot 3,5 m -mv, opsporing plaats te vinden. De huidige maaiveldhoogten zijn namelijk niet, of niet noemenswaardig, veranderd ten opzichte van de Tweede Wereldoorlog.

Om een gedegen detectieonderzoek te kunnen uitvoeren dient het opsporingsgebied goed beloopbaar en vrij van obstakels te zijn. Dat wil zeggen dat alle bovengrondse obstakels, zoals hekwerk, begroeiing en gewas voor aanvang van de detectie moet zijn verwijderd. Na het verwijderen van de bovengrondse obstakels kan de locatie worden gedetecteerd. Bomen en begroeiing dienen boven het maaiveld te worden gerooid/gesnoeid. Indien een analoge detectie wordt uitgevoerd dienen alle verdachte objecten die worden gedetecteerd en waarvan de meetwaardenovereenkomsten vertonen met mogelijk aanwezige CE in kaart te worden gebracht door de locatie door middel van GPS in te meten. Bij deze vastlegging dient tevens de vermoedelijke diepte te worden vastgelegd. Bij het uitvoeren van een computerondersteunde detectie wordt de data vastgelegd in een datalogger. De data wordt na de detectie uitgelezen in een speciaal hiervoor ontworpen softwareprogramma.

De hoeveelheid te benaderen objecten kan pas worden bepaald na het uitvoeren van de detectie. De uit de detectie aangemerkte verdachte objecten worden uitgezet in het opsporingsgebied met behulp van GPS. Deze punten worden vervolgens handmatig en indien nodig machinaal benaderd. Aangetroffen objecten worden vervolgens geïdentificeerd en indien nodig veiliggesteld.

#### 4.12.4 Conclusie

Er dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient tot 3,5 m -mv uitgevoerd te worden. Wanneer grondwerkzaamheden uitgevoerd worden zal voorafgaand het vervolgonderzoek uitgevoerd worden. Dit is voor de reeds gesaneerde grond in verband met het aspect bodem al deels opgepakt.

#### 4.13 Economische uitvoerbaarheid

##### Grondexploitatie

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. In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (zoals met een samenwerkingsovereenkomst), dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin ook de gemeentelijke kosten van de bestemmingsplanprocedure en de betaling planschade zijn opgenomen. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

##### Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zijn afspraken gemaakt in de ondertekende overeenkomst met de ontwikkelaar.

## 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:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

#### 5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen 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 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. 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.

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn 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).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit 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.

### 5.2.2 Bestemmingen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van de meest recent vastgestelde plannen voor de kern Oosterbeek.

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Tuin', en 'Wonen' opgenomen, evenals de



dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.

### *Tuin*

Rondom en tussen de twee woongebouwen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier mogen onder andere aan- en uitbouwen, balkons en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de appartementen op de aangrenzende woonbestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een gebouw in de vorm van een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage toegestaan (die doorloopt onder de twee woongebouwen en de tuin daartussen). Daarnaast is een gebruik als erf en terrein toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn ook een verkeersontsluiting voor de parkeergarage / paden en parkeerplaatsen toegestaan met bijbehorende keermuren. In het bouwplan wordt hier voorzien in een hellingbaan met keermuren aan weerszijden. De maatvoeringseisen voor oppervlakte en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen.

### *Wonen*

De toekomstige woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het westelijk gelegen bouwvlak zijn maximaal 9 wooneenheden toegestaan. In het oostelijke bouwvlak zijn maximaal 12 wooneenheden toegestaan. Het betreft uitsluitend gestapelde woningen. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Tevens is met de aanduiding 'parkeergarage' aangegeven waarbinnen de parkeergarage mag worden gerealiseerd. Met een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de woningen pas bewoond mogen worden als de parkeergarage is gerealiseerd.

In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder een huishouden moet worden verstaan, waarmee voorkomen wordt dat zich onaanvaardbare huisvestingsvormen gaan voordoen.

Naast wonen is binnen deze bestemming tevens de uitoefening van aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Voor beide bouwvlakken is het peil vastgesteld op 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.), door middel van een bouwaanduiding.

### *5.2.3 Dubbelbestemming*

#### *Waarde - Archeologische hoge verwachting*

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m<sup>2</sup> betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. Een zelfde bepaling geldt ook voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Voor de archeologische dubbelbestemming geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de

eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

Er heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten nihil is.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het (voor)ontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter omdat het hier gaat om een bestemmingsplan binnen de bebouwde kom van Oosterbeek en het een kleinschalige herontwikkeling betreft is dat nu niet gedaan. De betreffende instanties hebben al eerder aangegeven dat vooroverleg bij kleine (her)ontwikkende plannen in de bebouwde kom, die de belangen van de andere instanties niet raken, niet nodig is.

### 6.2 Inspraak - omgevingsdialog

In de intentieovereenkomst (IOK) wordt het volgende vermeld over het dialoog met de omwonenden en belanghebbenden: 'Analyse van het draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden, minimaal bestaande uit consultatie door middel van dialoog en terugkoppeling van de wijze waarop met gemaakte opmerkingen is omgegaan'.

De initiatiefnemer heeft in het verleden met meerdere omwonenden gesproken. Op 13 juni 2022 is een informatieavond gehouden over het definitieve inrichtingsplan / bouwplan. Van het geheel is een logboek opgesteld door initiatiefnemer waarin is bijgehouden wanneer er met wie en welk onderwerp besproken is. De bijbehorende brieven en mails met omwonenden en de notulen van de inloopavond zijn allen beschikbaar.

### 6.3 Zienswijzen

#### 6.3.1 algemeen

Op woensdag 21 december 2022 is in het Gemeenteblad, in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' bekend gemaakt (ter inzage tot en met 31 januari 2023). In die periode heeft het ontwerpbestemmingsplan zowel analoog in het gemeentehuis, in pdf-vorm op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage gelegen. In de genoemde periode(s) zijn over het bestemmingsplan 5 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze eigenlijk alleen ging over het besluit hogere grenswaarde geluid.

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 was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting eind september / begin oktober 2022 ter inzage gelegd zal worden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 januari 2023 een informatiebijeenkomst gehouden over onder andere het bestemmingsplan en de procedure.

#### 6.3.2 zienswijze 1

Hogenkampseweg 97, Renkum

Ontvangst zienswijze: 6 januari 2023

Inboeknummer: 170315

**samenvatting:**

Reclamant geeft aan te reageren op (noemt dat bezwaar), zoals reclamant dat noemt, een viertal omgevingsvergunningen; waaronder het 'Ontwerpbestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023', het ontwerp-beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79 en daarbij horende het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid'.

Reclamant geeft aan dat bij alle vier de omgevingsvergunningen geconstateerd wordt dat de voorkeurswaarde m.b.t. het geluid wordt overschreden.

Reclamant geeft aan zich bewust ervan te zijn dat dit een keer kan voorkomen, maar vier aanvragen in een tijdsbestek van 2 maanden is geen incident maar een structureel probleem.

Dit wordt in alle gevallen opgelost door betere isolatie van de woningen. Deze oplossing is waarschijnlijk voor binnenshuis prima, maar het gaat geheel voorbij aan het feit dat mensen voor een deel van hun tijd graag buiten vertoeven. En daar is dit geen oplossing voor, integendeel, het lawaai zal leiden tot stress, ergernis en misschien zelfs gehoorschade als tinnitus. Een groene gemeente als Renkum moet dit niet willen toestaan.

Het is reclamant duidelijk geworden dat de gemeente 'het overlast van geluid probleem' blijkbaar niet ernstig genoeg vindt om op een structurele manier op te lossen. In de directe omgeving van reclamant blijkt dit ook uit de overlast van de A50 (bij oosten wind) maar ook de extra overlast die de recentelijk aangebrachte nieuwe slijtlaag van de Hogenkampseweg veroorzaakt. Reclamant verzoekt daarom ook om een geluidbesperkingsplan te maken waarin naast een gedegen analyse ook goede geluidsbeperkende maatregelen getroffen worden.

**reactie:**

Reclamant heeft reeds op 6 januari 2023 een mail ontvangen als reactie op de brief met daarin uitleg over de procedures en over het hoe en waarom van het vaststellen van een besluit hogere grenswaarde geluid. Hierna wordt dit nogmaals uitgelegd.

*Geen mogelijkheid tot indienen bezwaar*

Reclamant lijkt een aantal juridische onderdelen door elkaar te halen. De door reclamant genoemde plannen gaan niet over omgevingsvergunningen. Daarom kan reclamant daartegen ook geen bezwaar maken. Reclamant noemt in zijn brief een aantal bestemmingsplannen, dat zijn dus geen omgevingsvergunningen. Bestemmingsplannen zorgen er alleen voor dat er een bouwtitel ontstaat en dat er later omgevingsvergunningen voor het bouwen aangevraagd kunnen worden. Die omgevingsvergunningen zijn nog niet aangevraagd. Over een bestemmingsplan en een besluit hogere grenswaarde geluid kan een zienswijze worden ingediend in de periode dat die ter inzage liggen.

*Zienswijze twee ontwerpbestemmingsplannen en bijbehorende besluiten hogere grenswaarden geluid*

De bestemmingsplannen en de bijbehorende besluiten hogere grenswaarden geluid voor de ontwerpplannen zoals genoemd bij 1. en 4. uit de brief (dus Utrechtseweg 71-79 en Stationsweg 4 in Oosterbeek) lagen ten tijde van de ontvangst van de brief ter inzage. Daarover kan iedereen een 'zienswijze' indienen (en dat heet dus geen bezwaar). Het 'bezwaar' daarover van reclamant vatten wij daarom op als een 'zienswijze' over die besluiten. Deze zienswijze over die bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en besluiten hogere grenswaarde geluid betrekken wij bij de definitieve

besluitvorming daarover door de gemeenteraad (over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) en het college (besluit hogere grenswaarde geluid). Na vaststelling van die besluiten kunnen in principe alleen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State, en zoals het er nu naar uitziet is reclamant bij deze besluiten geen belanghebbende (want reclamant woont in Renkum en de bestemmingsplannen hebben betrekking op percelen in Oosterbeek).

#### *Uitleg 'hogere grenswaarde geluid'*

Volgens de Wet geluidhinder dient bij een nieuwe woningbouwontwikkeling die mogelijk gemaakt moet worden, met een bestemmingsplan onderzocht te worden of voor die nieuwe woningen voldaan kan worden aan de geldende voorkeursgrenswaarden (streefwaarde) van geluid (wegverkeer) bij bijvoorbeeld 50 km/uur-wegen. Mocht dat niet zo zijn dan kan tot aan de maximale toegestane geluidwaarden een ontheffing worden verleend. Dus de maximaal toegestane waarde mag niet worden overschreden. Het college kan voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde geluid een besluit nemen waarbij een hogere grenswaarde geluid wordt vastgesteld. Dat is wat er aan de hand is bij beide bestemmingsplannen. Daarbij geldt dan dat de gevel van die woningen wel aan bepaalde maximale geluidswaarde / geluidsisolatiewaarde moet voldoen zodat binnen in de woning wel voldaan kan worden aan de daar geldende waarden van 33 dB.

Voor 30 km/uur-wegen geldt die wettelijke geluidswaarden en onderzoeksplicht bij bestemmingsplannen niet. Ondanks dat er wellicht ook hogere geluidswaarden dan de voorkeurswaarden aanwezig zijn. Ook geldt dit allemaal niet voor bestaande woningen. In de praktijk hebben enorm veel bestaande woningen in de gemeente, maar ook in heel Nederland een hogere geluidswaarde op de gevel dan de voorkeursgrenswaarde. Zeker als die woningen aan een 50 km/uur-weg liggen. Soms kan daar door stiller asfalt nog iets aan worden gedaan, maar meestal niet of levert dat maar weinig geluidwinst op.

Dus er bestaat zoiets als een voorkeursgeluidswaarde / streefwaarde en een maximale waarde. Die laatste mag bij nieuwbouw niet (zomaar) overschreden worden.

In de praktijk zal voor nagenoeg elk nieuw bestemmingsplan voor woningen een rekenkundige overschrijding plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde. Voor die rekenkundige exercitie dient een procedure doorlopen te worden via het vaststellen van een hogere grenswaarde geluid. Met dat besluit (besluit vaststellen hogere geluidswaarden geluid) kan de gemeente dan straks bij de bouw van de woningen geluidseisen stellen aan de geluidsisolatie van de gevel om te zorgen voor een goed geluidsniveau in de woning. Indien er geen besluit wordt genomen kan de gemeente die isolatiewaarde van de gevel ook niet eisen. Met het nemen van een besluit 'hogere grenswaarde geluid' is er dus meer borging van een goed geluidsniveau in de woning.

Voor de genoemde plannen bij 1. en 4. (Utrechtseweg 71-79 en Stationsweg 4) uit de brief van reclamant geldt overigens slechts dat op delen van de gevels de voorkeursgrenswaarden (iets) worden overschreden (en dus niet overal).

#### *Situatie aan de Hogenkampseweg*

De brief / zienswijze lijkt ons inziens vooralsnog een manier om aandacht te vragen voor de door reclamant ervaren geluid(soverlast) bij zijn woning dan wel gemeentebreed. Inhoudelijk kan een zienswijze over de ontwerpbestemmingsplannen en de daarvoor genomen besluit hogere grenswaarde geluid niet leiden tot eventuele verbetering van de geluidssituatie bij de woning van reclamant. Want dat zijn twee aparte locaties en zaken / procedures.

Zoals vermeld is een besluit hogere grenswaarde geluid iets wat landelijk bij wet geregeld is als een

procedure stap en komt dat in heel Nederland enorm vaak voor. Dat is dus niet iets specifiek van Renkum.

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of het besluit hogere grenswaarde geluid.

**6.3.3 zienswijze 2**

Hubertushoeve 11, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 3 januari 2023, en geheel vervangen op 26 januari 2023

Inboeknummer: 170089

**samenvatting:**

Reclamanten geven aan bezwaar te maken tegen de procedure, tegen de bestemmingsplanwijziging én tegen de bouwplannen aan Utrechtseweg 71-79 te Oosterbeek.

1. Een tweetal zaken t.a.v. de procedure:

- a. in het ontwerpplan wordt gesproken over Hubertushoeve 1-13. Het huis van reclamanten op nummer 11 is echter het laatste huis in de rij;
- b. het communicatie-overzicht in het logboek (volgens reclamanten is dit trouwens privacy-gevoelig) lijkt uitgebreid en volledig. De communicatie laat echter op veel punten te wensen over:
  1. Tijdens de inloop-avond van 13 juni 2022 stonden de borden met tekeningen in de zaal. Deze konden bekeken worden en er konden vragen over de tekeningen gesteld worden. Er was deze avond verder geen enkele voorlichting over procedures en dergelijke.
  2. De communicatie vanuit RVG is vaak achteraf (zoals bij de eerste sloopwerkzaamheden en de vooropname van de nul-meting door Quattro) gekomen.

2. Historie:

Reclamanten hebben hun huis in 2010 gekocht. Van de verkopende partij Lithos begrepen reclamanten destijds dat zij plannen hadden met het terrein van en naast bakkerij Hus. Tekeningen of concrete plannen van hun ideeën waren er op dat moment niet.

Vervolgens heeft Lithos het terrein overgedaan aan een andere partij en waren reclamanten jarenlang helemaal niet meer op de hoogte van wat er met de grond zou gaan gebeuren. Pas op 4 juni 2018 zijn er door RVG voor het eerst concrete tekeningen getoond. Dat waren nog weer andere tekeningen, dan waarover nu gesproken wordt.

3. Bestemmingsplan:

*a. verschuiven bouwplan:* In het bestemmingsplan is wel d.m.v. een schets aangegeven dat er 2 bouwvlakken komen, maar afstanden tot aan de openbare weg of tot aan omliggende kavels zijn nergens vermeld. Bij de presentatie in 2018 werd nog aangegeven dat de panden iets naar achter geschoven moesten worden vanwege de boom aan Utrechtseweg 81. Nu deze boom is gekapt vervalt

deze redenatie en kunnen de panden prima enkele meters richting de Utrechtseweg opschuiven.

*b. 10%-afwijking:* Tevens willen reclamanten precies weten, wat de hoogte van de panden gaat worden. Met computerberekeningen kan dit heel precies gebeuren. Een onverwachte 10% afwijking is in de huidige tijd niet meer nodig.

*c. verhuur:* Reclamanten lezen in het bestemmingsplan nergens terug of de kopers hun appartement moeten gaan bewonen óf dat ze deze, via bijvoorbeeld Airbnb, onder mogen verhuren.

#### 4. De appartementen:

De geplande verkoopprijzen van de appartementen lijken niet aan het gemeentelijk beleid (Nota Wonen) te voldoen t.a.v. nieuwbouwprojecten: 50% moet betaalbaar zijn (tot maximaal 355.000 euro), hiervan moet 20% bestemd zijn voor o.a. starters.

De bewoners van de appartementen zullen veel last krijgen van geluidshinder, zoals is aangegeven in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Zo lang men binnen blijft en deuren, ramen en roosters gesloten houdt zal het door extra isolatie binnen de normen blijven. Als de bewoners echter gebruik maken van hun balkon en/of wanneer men frisse lucht wil, dan levert dit voor hen ongezonde situaties op. Dit zou schadeclaims richting de gemeente op kunnen gaan leveren.

#### 5. Gevolgen:

Het oostelijke gebouw zal, met een hoogte van 11 meter, tot dicht bij de erfgrans van reclamanten komen. En ook het westelijke gebouw komt erg dicht bij de erfgrans van reclamanten. Reclamanten geven aan dat dat een enorme inbreuk zal hebben op hun privacy. Daarnaast is volgens reclamanten in de zon-/schaduwtekeningen te zien dat zij door beide gebouwen in winter, voorjaar en najaar slechts een enkele spoortje zon in hun tuin zullen krijgen. In het bestemmingsplan wordt gesproken over minimaal 2 mogelijke zonuren per dag.

Reclamanten wijzen op een rechtszaak die in april 2022 heeft gespeeld in de rechtbank van Rotterdam, waarbij de gemeente Dordrecht op de vingers is getikt door de rechter, omdat ze onvoldoende rekening hebben gehouden met omwonenden in een redelijk vergelijkbare zaak.

De parkeerplaatsen en de parkeergarage-uitrit naast de tuin van reclamanten tuin komen in een betonnen bak van enkele meters meter diep te liggen. Dit gaat dag en nacht enorm veel (weerkaatsings-)geluid opleveren, niet alleen van de motoren, maar ook van portieren en stemmen. Daar komt nog bij dat de enorme muren van de appartementsgebouwen ook alle geluiden gaan weerkaatsen. Reclamanten willen een berekening van de gevolgen die dit gaat hebben op hun woongenot.

Naast al het geluid komen er veel extra uitlaatgassen in de tuin van reclamanten. Geluid en gassen zullen een grote invloed hebben op de mentale en lichamelijke gezondheid van reclamanten.

#### 6. Conclusie

- De gebouwen worden te hoog;
- De gebouwen komen te dicht bij de erfgrans;
- De gebouwen gaan heel veel zon en licht wegnemen;
- De gebouwen zijn van donkere steen, waardoor de bewoners van de Hubertushoeve tegen hoge donkere muren aan gaan kijken;
- De gebouwen en de parkeerbak gaan voor enorme geluidswaarkaatsing zorgen;
- De omgang met de geluidsnormen kan de gemeente schadeclaims van de bewoners opleveren;
- Het parkeerverkeer gaat zorgen voor extra uitlaatgassen in de tuin en huis van reclamanten;

- Het bestemmingsplan laat te veel ruimte voor een vrije invulling door de bouwende partijen;
- Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de bewoning;
- De waarde van onze woning zal enorm dalen t.o.v. vergelijkbare woningen in het Villapark van Pelt.

Het zal vanwege bovenstaande duidelijk zijn dat reclamanten de nieuwbouw zien als een enorme inbreuk op de gezondheid van reclamanten, zijn privacy, hun woon- en 'buitenzit-genot' én op de waarde van hun woning.

Daarom kunnen reclamanten niet akkoord gaan met de huidige plannen en nodigen zij de gemeenteraadsleden van harte uit om te komen kijken in hun achtertuinen om de gevolgen te ervaren. Mocht het plan onverhoopt toch doorgang vinden, dan verwachten reclamanten een acceptabele planschadevergoeding en aanpassingen om gezond en gelukkig te kunnen blijven wonen in hun woning.

#### **reactie:**

Ad. 1.a. Procedure: In het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 1.2 van de toelichting een globale gebiedsbegrenzing opgenomen van het plangebied van het bestemmingsplan. Hier stond het volgende opgenomen:

*'Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden en de Noorderweg in het oosten. In het noorden door de woningen met tuin aan de Noorderweg 4 en de Hubertushoeve 1-13 (oneven). In het westen wordt het plangebied begrensd door de woning met tuin aan de Utrechtseweg 81.'*

Inderdaad is daar per abuis het adres Hubertushoeve 13 opgenomen. Dat adres bestaat inderdaad niet. Het laatste huis is het huis met huisnummer 11. Daarom zal dat aangepast worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Nu komt daar te staan: *'en de Hubertushoeve 1-11'*.

Echter die beschrijving heeft geen (juridische) waarde. Dat daar het huisnummer 13 was opgenomen heeft geen juridisch gevolg. Die tekst was om globaal aan te geven waar het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan ligt, en niet om de omgeving exact aan te geven of vast te leggen.

Ad. 1.b. Procedure: In het ontwerpbestemmingsplan was als bijlage een communicatie-logboek opgenomen waarin was aangegeven wanneer er gesproken is met omwonenden. Daarin stond het adres genoemd en de datum van het gesprek. Zonder adres is het lastig aangeven met welk adres is gesproken. In het kader van de AVG kan dit desondanks wellicht gevoelig zijn. Daarom is het logboek niet meer opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad. 1.b.1.&2. Procedure: Zoals reclamant weet en in het logboek stond is er meerdere keren door initiatiefnemer overlegd en gesproken met reclamant. Het is jammer om te horen dat het gevoel bestaat dat die communicatie niet altijd op tijd / volledig was.

Op 13 juni 2022 was er een inloopbijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer. Dat wil zeggen dat er geen plenair gedeelte was maar dat een ieder op elk moment kon binnenlopen en de panelen met informatie te bekijken en, indien gewenst, vragen te stellen aan de aanwezige de initiatiefnemers. Voor de inloopbijeenkomst zijn onder andere omwonenden uitgenodigd om de schetsen van de nieuwbouw te bekijken. Hierbij waren meerdere personen namens de initiatiefnemer aanwezig, waaronder de architect, om uitleg te geven op vragen. Die avond is er ook veel uitleg gegeven bij de panelen. De gemeente was daarbij ook aanwezig om te luisteren en om een enkele vraag te beantwoorden.



Tijdens die bijeenkomst is ook in persoonlijke gesprekken aangegeven wat de globale planning was van het project en dat er nog een vervolgbijeenkomst zou komen zodra het bestemmingsplan ter inzage zou liggen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 januari 2023 een informatiebijeenkomst gehouden over onder andere het bestemmingsplan en de procedure.

Ad. 2. Historie: De woningen aan de Hubertushoeve zijn onderdeel van een herontwikkeling die destijds bekend stond als 'Oosterbeek-Hoog'. Dit was een ontwikkeling van Lithos in een samenwerkingsverband v.o.f. Rol (RVG, OVC en Lithos). In de huidige ontwikkeling van Utrechtseweg 71-79 zijn zowel RVG als Lithos de betrokken partijen.

De herontwikkeling van Oosterbeek-Hoog (van een locatie met meerdere bedrijven naar een woningbouwlocatie, waarbij de eerste plannen al terug gaan tot eind jaren negentig van de vorige eeuw, werd uiteindelijk in drie fasen uitgevoerd. De woningen aan de Hubertushoeve waren onderdeel van fase 2. Hiervoor is in 2008 en 2009 een ruimtelijke procedure doorlopen. Voor de herontwikkeling van Oosterbeek-Hoog 2e en 3e fase zijn verkavelingsmodellen opgesteld in samenwerking met een klankbordgroep van o.a. bewoners van Oosterbeek-Hoog 2e fase. Op 1 mei 2007 is het stedenbouwkundig plan voor Oosterbeek Hoog fase II met daarin de verkavelingsmodellen vastgesteld. Daarbij is gekozen voor verkavelingsmodel 4. Op 12 juni 2007 is dit besluit ter consultatie voorgelegd aan de raadscommissie Leefomgeving van de gemeenteraad. Daarbij heeft de raadscommissie ook ingestemd met verkavelingsmodel 4 voor de verdere ontwikkeling van Oosterbeek Hoog. In dat model was ook al een schetsmatige doorkijk gemaakt voor (enkele van de) percelen ten zuiden van Hubertushoeve, namelijk die aan de Utrechtseweg waarvoor nu het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld. In dat vastgestelde model stond ook al een schets van nieuwbouw aan de Utrechtseweg 73. Weliswaar niet voor alle panden aldaar. Maar het was toen al de bedoeling dit gebied ook te ontwikkelen. Omdat niet alle percelen in eigendom waren van de ontwikkelaar en deze eerst Oosterbeek Hoog fase 2 en 3 wilde ontwikkelen is dat gebied toen niet meegenomen met de herontwikkeling van Oosterbeek-Hoog. Maar het was wel duidelijk dat hier ooit ook een herontwikkeling zou plaatsvinden. In het stedenbouwkundig plan 'Oosterbeek Hoog Fase II' is over die locatie het volgende opgenomen:

*'Op het terrein van de Utrechtseweg 73 is in alle modellen een complex met 6 appartementen mogelijk. Overigens blijven deze in de hierna genoemde aantallen buiten beschouwing omdat dit complex een afwijkende oriëntatie en ontsluiting heeft. De locatie maakt evenwel onderdeel uit van de te volgen planologische procedure.'*

Op de navolgende afbeelding staat verkavelingsmodel 4 weergegeven.



Afbeelding: kaartfragment vastgestelde verkavelingsmodel 4 (Oosterbeek-Hoog), met in rood locatie Utrechtseweg 71-79; met daarin al een nieuw appartementencomplex voorzien

Pas veel later, circa 2017-2018 is weer gestart met het maken van meerdere schetsen voor een nieuwe ontwikkeling voor het gedeelte langs de Utrechtseweg. In die plannen was het pand aan de Utrechtseweg 71 - Noorderweg 2 nog niet meegenomen, want die was toen nog geen eigendom van de ontwikkelaar.

Het schetsplan van eind 2018, wat niet in procedure is gebracht, ging uit van twee appartementencomplexen met parkeren op eigen terrein en ondergronds in een parkeergarage. De gebouwen oogden als historische woningen met twee lagen en een kap. In de kap, met verspringende goothoogtes) waren ook woningen voorzien. In die plannen werd een hogere peilhoogte aangehouden (net iets meer dan 43 meter boven N.A.P.) dan nu. In dat plan was voorzien in 10 appartementen,

gelegen op enkele meters van de perceelsgrens van Hubertushoeve, en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter boven dat peil. Daarmee was dat bouwplan niet lager dan nu het geval is. Sterker nog, grotendeels was dat iets hoger dan nu voorzien met deels een tweelaagse aanbouw zonder kap.

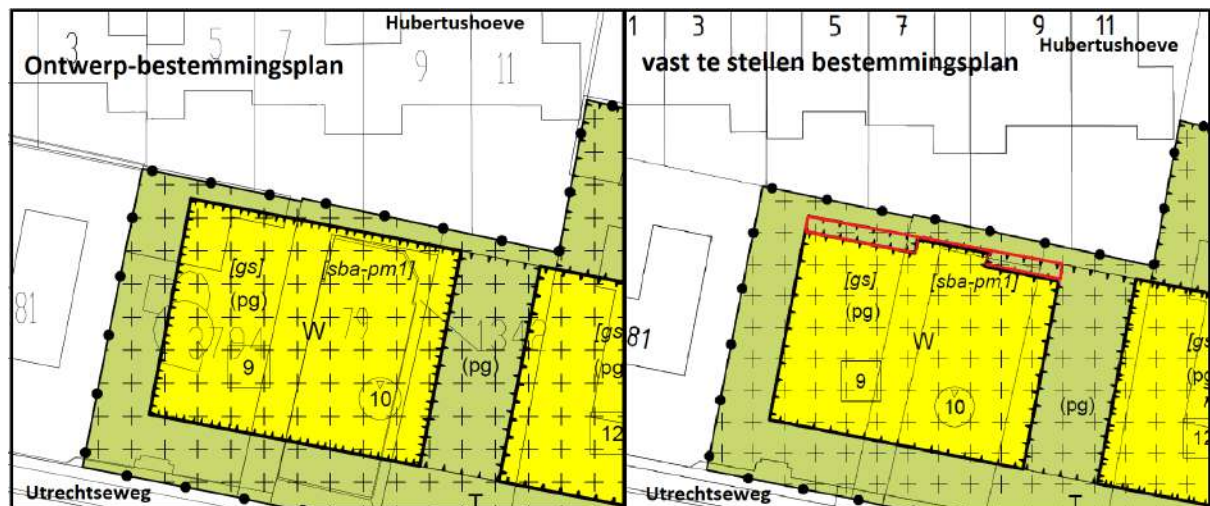
### Ad. 3. Bestemmingsplan:

*a. verschuiven bouwplan:* Er stond tot halverwege 2022 een grote boom op de hoek van het perceel van Utrechtseweg 81, op circa 2 meter van de perceelsgrens van het plangebied. Dus op het perceel van derden. Het is echter niet juist dat eerdere plannen uit bijvoorbeeld 2018 of de huidige plannen specifiek verschoven zijn door die boom. De plannen hielden en houden rekening met een bepaalde afstand tot de omliggende percelen en de Utrechtseweg (o.a. de rooilijn van de panden aan die weg en het realiseren van een parkeerkelder). Daarom zijn de appartementen gepositioneerd waar ze toen en nu voorzien zijn. En niet specifiek voor die boom. Er is dus, nu de boom gekapt is, ook geen reden / mogelijkheid om de gebouwen te verschuiven.

Onder de twee appartementengebouwen is een aaneengesloten ondergrondse parkeergarage voorzien. Daarbovenop, op de dragende constructie in en van die parkeergarage komen de twee appartementengebouwen. Het is daarom niet mogelijk om de gebouwen te verschuiven ten opzichte van de daaronder voorziene parkeergarage, het betreft namelijk één geheel. Verschuiven van het geheel (gebouwen en parkeergarage) naar het zuiden, naar de Utrechtseweg toe, is ook niet mogelijk. Ook niet met een meter. De ruimte in het plangebied is gewoon krap. Verschuiving zou voor de volgende problemen kunnen zorgen: de hellingshoek van de ingang naar de parkeergarage te wordt steil (o.a. door peilverandering), problemen met de riolering (o.a. afschot), het kunnen bouwen van het gebouw( o.a. te weinig ruimte voor de bouw/bouwplaats) en de wandeltoegankelijkheid van het gebouw vanaf de Utrechtseweg en de rooilijn van de gebouwen langs de Utrechtseweg.

In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen. In de pdf-versie daarvan zijn de afstanden van de gebouwen ten opzichte van hun omgeving te meten.

Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan ligt in een rechte lijn evenwijdig aan de perceelsgrenzen van Hubertushoeve op iets meer dan 1,5 meter / dan wel een kleine 2 meter van de perceelsgrens. Gebouw B (in het westen) krijgt echter ter plaatse niet een rechte vorm en komt op een iets grotere afstand te staan. Daarom is besloten het bouwvlak ter plaatse van gebouw B (in het westen) iets aan te passen en iets naar het zuiden te leggen, zodat zeker is dat de beperkte ruimte die daar in het bouwvlak zat wordt weggehaald en niet gebruikt kan worden. Daarmee komt het bouwvlak nu deels op iets meer dan 2 meter te liggen en deels op iets meer dan 3 meter. Op de navolgende afbeelding is dat weergegeven.



Afbeelding: vergelijking ontwerpbestemmingsplan (links) en vast te stellen bestemmingsplan (rechts) met in rood verkleining westelijk bouwvlak in de bestemming 'Wonen' in vast te stellen bestemmingsplan.

**b. 10%-afwijking:** In het bestemmingsplan is voor het westelijke gebouw een bouwhoogte van maximaal 10 meter opgenomen en voor het oostelijke gebouw een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De 10-procent-afwijkingregeling wordt standaard opgenomen in de regels van bestemmingsplannen in de gemeente Renkum, maar ook in heel Nederland. Het is een afwijkingmogelijkheid en dus geen rechtstreeks toegestaan recht. De gemeente dient een verzoek om een dergelijke afwijking toe te passen te beoordelen en specifiek over te besluiten.

Met een afwijkingbevoegdheid is het mogelijk om af te wijken en een iets grotere bouwhoogte toe te staan. Dit kan worden gedaan maar het is niet zo dat hier automatisch gebruik van kan worden gemaakt. Het is geen recht van de initiatiefnemer dat hier gebruik van kan worden gemaakt en het is geen plicht van de gemeente om hier medewerking aan te verlenen. In de bepaling is ook een afwegingskader opgenomen waarbij is aangegeven dat er geen onevenredige afbreuk mag worden 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.

**c. verhuur:** Een bestemmingsplan geeft in de regels aan dat er gewoond mag worden in de woonbestemming (door een huishouden). Een bestemmingsplan regelt niet wie er mag wonen. Daarvoor gelden de regels uit de Huisvestingswet en indien van toepassing de gemeentelijke regels in een gemeentelijke Huisvestingsverordening. In die verordening kan een bepaald aantal nachten per jaar voor verhuur worden opgenomen. Dus verhuur op zich is niet verboden (althoewel er een zelfbewoningsplicht geldt voor betaalbare woningen). Overigens is verhuur van woningen beperkt in de gemeente Renkum. Opkoop van woningen voor verhuur in de gemeente Renkum is nagenoeg nihil. Het is ook niet de verwachting dat dat hier zal plaatsvinden. Voor zover dat ruimtelijk al ongewenst zal zijn.

**Ad. 4. De appartementen:** Nota Wonen

In de 'Nota Wonen 2019' van gemeente Renkum staat over Oosterbeek het volgende:

## Uitgangspunten per kern

### *Oosterbeek*

Oosterbeek is het grootste dorp van de gemeente Renkum en in Oosterbeek staat het hoogste aandeel dure woningen van de gemeente. Uit onderzoek blijkt dat in beginsel alle segmenten van de koop- en huur woningmarkt onder een behoorlijke druk staan. Toevoeging van alle segmenten is dan ook gewenst. Wel willen wij ons inspannen om de kansen voor de starters te vergroten. Dit door het toevoegen van goedkopere koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen. Tevens willen wij appartementen in het centrumgebied stimuleren, vooral voor de doelgroep senioren.

*Afbeelding: tekst uit Nota Wonen 2019' over kern Oosterbeek*

In de subregio zijn woonafspraken gemaakt. Zo is in de 'Woondeal regio Arnhem Nijmegen' van maart 2020 afgesproken dat de daarin gelegen gemeenten 50% van de woningen in de betaalbare sector (tot 355.00 euro) realiseren. De gemeente Renkum heeft daarnaast later (zie hierna, op 29 september 2021) bepaald dat daarvan 50% in het sociale sector (sociale huur / sociale koop tot 250.00 euro moet vallen.

Met de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023' is een verdere invulling gegeven aan de Woondeal. Het college heeft die in april 2021 bekrachtigd. Daarmee zijn de afspraken van de Woondeal bekrachtigd door de gemeente.

In de door de gemeenteraad aangenomen motie 'Woningmix bouwplannen' van 29 september 2021 staat dat 'om bij de in de Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023 van 31 maart 2021 vastgelegde "50% van de nieuwbouw van nieuwe plannen moet worden gerealiseerd in de betaalbare categorie" vast te leggen dat daarbij in de gemeente Renkum geldt dat zeker ten minste de helft van die woningen wordt gerealiseerd in de vorm van sociale woningbouw'.

Aangezien de ontwikkeling van dit project al ver voor de september 2021 is gestart, was het niet meer mogelijk om 25% van de woningen in de categorie 'sociaal' te realiseren. 50% betaalbaar wordt met 48% (10 van de 21 woningen) wel zo goed als gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft dit op verzoek van de gemeente in weten te passen in de reeds bestaande plannen. Voor 9 woningen wordt de grens van € 355.000,- gehanteerd. Voor 1 woning is deze grens niet haalbaar vanwege het grote oppervlak van de woning en wordt de nieuwe NHG-grens van 2023 gehanteerd (€ 405.000).

Overigens geldt de 50%-afpraak gemeentebreed en in principe niet per project. Desondanks wordt er wel naar gestreefd dit zo veel mogelijk per project te realiseren. In de praktijk zal dit niet altijd kunnen vanwege de bouwvorm, ligging, beoogde bouwvorm en sloop- en andere kosten.

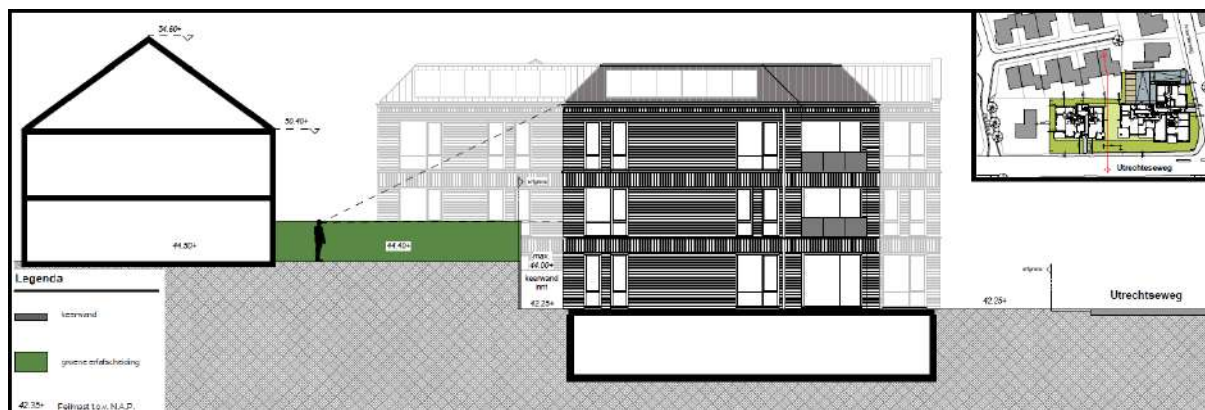
Ad. 4. De appartementen:            Geluid wegverkeer:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 1 zoals deze genoemd is in hoofdstuk 6.3.2. Het geluid op de gevels van de nieuwe woningen vanaf de Utrechtseweg raakt overigens niet direct het belang van reclamanten.

Ad. 5. Gevolgen:

Het is juist dat de gebouwen een bouwhoogte van bijna 11 meter en bijna 10 meter zullen krijgen. Dat is echter ongeveer gelijk aan de bouwhoogte van een grondgebonden woning van twee lagen met kap. Zo heeft de woning van reclamant (en de andere reclamanten aan de Hubertushoeve) een bouwhoogte van circa 10,5 meter. Het is juist dat de afstand tot de perceelsgrens niet heel groot is (een klein deel iets meer dan 2 meter en verder iets meer dan 3 meter), maar daarmee is die afstand ruimtelijk niet onacceptabel. Anderzijds is de achtertuin van de woningen aan de Hubertushoeve ook niet heel diep. De afstand van de gevel van de woningen van reclamant (en andere reclamanten) tot aan de gevel van de nieuwbouw is vergelijkbaar aan de afstand tussen de voorgevels van Hubertushoeve 1-11 naar Hubertushoeve 2-6 (= net iets meer dan 11 meter), of aan de afstand van de woningen Oosterhoogte 1-5 en Oosterhoogte 2-8 (= krap 10 meter). Zij het dat de afstand van de gevel van de woning van reclamant en de nieuwbouw nog iets groter is. De nieuwe appartementengebouwen kunnen niet verder naar de Utrechtseweg gepositioneerd worden. Zie hiervoor het geen is beschreven bij de reactie op deze zienswijze bij Ad. 3. 'Bestemmingsplan'.

Daarnaast liggen de woningen van reclamant (en andere reclamanten) op een hoger maaiveld dan de nieuwe appartementengebouwen. Daar zit ongeveer 2 meter hoogteverschil tussen. Dus de nieuwbouw ligt ongeveer 2 meter lager dan de woningen en tuinen van reclamanten. Daardoor zijn die appartementengebouwen visueel lager vanaf de woningen van reclamanten. Zie hiervoor de navolgende afbeelding.



*Afbeelding: schets bouwplan met schets van doorsnede Hubertushoeve 11 langs gebouw B (het oostelijke gebouw)*

Verder wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassing zoals genoemd in hoofdstuk 6.5 waarin staat dat een regel wordt opgenomen dat balkons aan de noordzijde van de gebouwen niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Daardoor blijft gegarandeerd dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens ook de afstand blijft van de nieuwbouw en dat er ook geen balkons dichterbij kunnen komen en daarmee een aantasting van de privacy zouden kunnen opleveren.

In het bouwplan van de twee gebouwen zijn geen balkons gepland / voorzien aan de noordzijde van de gebouwen. Dat is dus aan de zijde van de woningen aan de Hubertushoeve. Gezien de relatief beperkte afstand van met name het westelijke gebouw zijn balkons ook niet nodig en niet gewenst aan die noordzijde. Daarom wordt in de regels van de bestemming 'Wonen' opgenomen dat uitwendige balkons (dus buiten, het bouwvlak van, de woonbestemming) aan de noordzijde van de gebouwen niet zijn toegestaan. Dit zou ook al ambtshalve worden aangepast, maar dus ook naar aanleiding van de zienswijze.

Reclamanten hebben hier geen zienswijze over ingediend, maar de opmerkingen in de zienswijze over de, in hun ogen, beperkte afstand van de nieuwe gebouwen tot hun perceel en mogelijke aantasting van privacy maken dat deze aanpassing ook wordt doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Verder wordt voor wat betreft de hoogte van de nieuwe gebouwen ook verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 4 bij 'Ad.D. *'bouwhoogte en definitie peil'* zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.5.

*Schaduw:* Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de reactie bij zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. *'Bezinning'* zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5. In het ontwerpbestemmingsplan was een bezonningstudie opgenomen welke in een platvlak (2D) de bezonningssituatie / schaduw toonde van 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Deze bezonningstudie is geactualiseerd. Nu is daarin ook de bezonning op 19 februari en 21 oktober opgenomen. Ook is nu een driedimensionale (3D) schets / model gemaakt van de bezonning / schaduw.

In de uitgevoerde bezonningstudie, welke in aangepaste / geactualiseerde versie is bijgevoegd als Bijlage 2 bij de toelichting, blijkt uit de 3D-modellering dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Volgens de lichte (en de gangbare) TNO-norm dient tussen de periode 19 februari en 21 oktober gedurende 2 uur per dag zon aanwezig te zijn in het midden van de vensterbank van de binnenkant van het raam. Dit wordt behaald bij de woning van reclamant.

*Geluid parkeren:* Reclamant noemt twee verschillende geluidsbronnen: ten eerste, manoeuvrerende auto's die de parkeergarage in- en uitrijden, en ten tweede, de geluidsbelasting vanwege parkerende auto's op de 5 parkeerplaatsen. Zowel geluidsbronnen als verkeersemisies zijn inherent aan activiteiten behorend bij de beoogde woningen. De geluidsbronnen zijn geheel gelegen binnen de perceelgrens. Voor de aspecten geluid en lucht geldt dat in voor dergelijke bronnen kan worden getoetst aan het Activiteitenbesluit en/of de VNG Publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In het Activiteitenbesluit worden kaders gesteld voor een milieutoetsing - inclusief geluid - aan 3 verschillende typen inrichtingen: A, B, en C. De functie woning valt niet binnen een van deze categorieën: volgens het Activiteitenbesluit is geen toetsing (geluid) benodigd. Dan blijft een toetsing aan de VNG-publicatie over. In deze publicatie ('Bedrijven en milieuzonering') is te lezen dat wordt getoetst aan milieubelastende activiteiten van bedrijven, maar ook publieke dienstverlening en openbare instellingen. Wonen is geen milieubelastende activiteit, enkel een milieugevoelige functie. Een toetsing aan de VNG-publicatie is derhalve niet benodigd. Geconcludeerd wordt dat er geen (normering)kaders zijn waarvoor een akoestische toets of luchtonderzoek benodigd is.

Het parkeren en in- en uitrijden van auto's is hier niet anders dan bij een ander willekeurig woongebouw. Overigens is bij de inrichting van de lager gelegen parkeerplaatsen voorzien in een groene afscherming / haag naast de keermuur tegen perceel van reclamant. Dat kan ook voor enige geluidsafscherming zorgen.

#### Ad. 6. Conclusie:

Dit betreft een herhaling / samenvatting van de hiervoor genoemde punten. Daarom wordt ook naar de reacties op de hiervoor genoemde punten verwezen.

*Kleurstelling westelijk gebouw (Beeldkwaliteitplan):*

Reclamanten geven aan dat de 'gebouwen van donkere steen zijn, waardoor de bewoners van de Hubertushoeve tegen hoge donkere muren aan gaan kijken'. Het bestemmingsplan regelt niets met betrekking tot kleurstelling van een gebouw. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan wel. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarmee betrekking op het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn de geplande gebouwen weergegeven en is ook aangegeven welke kleur gebruikt gaat worden inclusief steensoorten. De bouwplannen zijn veelvuldig besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (o.a. welstand). In overleg is gekomen tot de gekozen kleurstelling. Het westelijke gebouw krijgt daarin een donkerdere kleur dan het oostelijke gebouw. Gekozen is voor een rode baksteen. Dit is echter een niet ongebruikelijke kleur voor een dergelijk woongebouw, en een niet erg donkere kleur. De woning van reclamant bestaat ook uit een rode baksteen. Dat het oostelijke gebouw een lichtere tint krijgt wil niet zeggen dat rode baksteen (te) donker is in deze situatie. Doordat dit zo is besproken met en geaccordeerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betekent dat een aanpassing van de kleurstelling ook niet mogelijk en wenselijk is. Dit wordt nog duidelijker als het straatbeeld in een breder perspectief wordt bekeken. Dan wordt duidelijk dat bij dit gedeelte van de panden aan de noordzijde van de Utrechtseweg er vrijwel steeds om en om panden staan met een roodkleurige baksteen en dan weer een witte / lichte kleur. In dit 'ritme' passen beide gebouwen precies. Die herhalen die kleurwisseling. Alleen daarom al is het omwisselen van de kleurstelling van beide gebouwen niet aan de orde. De zienswijze leidt tot niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.



Afbeelding: schets aanzicht panden aan de noordzijde van de Utrechtseweg in en nabij plangebied (bron: Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79; 'Weusten Liedenbaum architecten')

Voor de opmerking in die zin over 'hoge muren aankijken' wordt verwezen naar de eerder gegeven reactie op deze zienswijze bij Ad. 5 'Gevolgen'. Daar staat beschreven dat de gebouwen niet hoger zijn dan gewone grondgebonden woningen en dat het terrein van de nieuwbouw lager ligt dan het perceel van reclamant.

#### Planschadevergoeding:

Voor het onderdeel planschadevergoeding kan het volgende worden vermeld.

Een verzoek om tegemoetkoming planschadevergoeding kan bij de gemeente worden ingediend na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Een eventueel tegen die tijd ingediend verzoek zal dan worden beoordeeld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijk en deskundig adviesbureau. Daarbij geldt dat minimaal 2% van de waardevermindering van een opstal niet voor vergoeding in aanmerking komt. Jurisprudentie geeft aan dat dit percentage tot 4% of zelfs 5% kan oplopen bij inbreiding in de bebouwde kom. Ook speelt de 'voorzienbaarheid' van de ontwikkeling bij de aankoop van de woning van de verzoeker om planschadevergoeding een rol. Ons inziens zal voorzienbaarheid (deels) een rol spelen bij een eventueel in te dienen verzoek om tegemoetkoming. Voor die voorzienbaarheid wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is beschreven in de reactie bij 'Ad. 2 'Historie'. Het gaat dan om het reeds in 2007 vastgestelde verkavelingsmodel 4 waarin al deels een herontwikkeling voor Utrechtseweg 73 stond aangegeven.



**conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De tekst in hoofdstuk 1.2 'Ligging plangebied' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat Hubertushoeve 13 weggehaald wordt en vervangen wordt door Hubertushoeve 11; dus: *'Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden en de Noorderweg in het oosten. In het noorden door de woningen met tuin aan de Noorderweg 4 en de Hubertushoeve 1-11 (oneven). In het westen wordt het plangebied begrensd door de woning met tuin aan de Utrechtseweg 81.'*
- Het logboek van de participatie is weggehaald als bijlage bij de toelichting.
- In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1.
- De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd (ambtshalve maar ook deels naar aanleiding van de zienswijzen). De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de ambtshalve wijziging.

**6.3.4 zienswijze 3**

Utrechtseweg 81, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 19 januari 2023

Inboeknummer: 171198

**samenvatting:**

De afgelopen jaren zijn reclamanten geïnformeerd over de plannen voor het perceel ter hoogte van de Utrechtseweg 71-79. Dit aangezien reclamanten als bewoners van de Utrechtseweg 81 direct naast het perceel woonachtig zijn. Reclamanten willen kenbaar maken dat zij zich kunnen vinden in het huidige ontwerp bestemmings- en beeldkwaliteitsplan en met name de rechte bouwlijn aan de voorzijde van de te bouwen appartementen in relatie met de andere panden aan de Utrechtseweg, waar ten opzichte van het huis van reclamanten voor is gekozen. Deze rechte lijn in combinatie met de groenvoorziening geeft reclamanten het gevoel dat ze niet geheel ingebouwd worden door grote gebouwen. Reclamanten willen de gemeente erop attent maken dat de huidige braakliggende situatie schrijnend is en een doorn in het oog voor reclamanten als bewoners maar zeker ook voor alle mensen die Oosterbeek in of uitrijden. Het huidige aanzicht is geen visitekaartje voor het normaal gesproken mooie Oosterbeek. Reclamanten willen de gemeente dan ook van harte verzoeken om voor zoverre mogelijk snelheid en prioriteit aan het project te geven. Na vele jaren onduidelijkheid en nu al langere tijd een braakliggend terrein in combinatie met een voor reclamanten lelijke erfafscheiding, hopen reclamanten dat voor zover de gemeente hier invloed op uit kunt oefenen, er zo snel als mogelijk gestart kan worden met de bouw van het project.

**reactie:**

De zienswijze van reclamanten is een positieve reactie op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitplan. Daarin wordt aandacht gevraagd om het bestemmingsplan niet aan te passen, zeker niet qua ligging van het bouwvlak aan de Utrechtseweg. Zoals reeds bij de reactie op zienswijze 2 bij punt 'Ad. 3. Bestemmingsplan' is weergegeven zal het bouwvlak niet verder naar de Utrechtseweg worden verschoven.

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6.3.5 zienswijze 4**

Hubertushoeve 9, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 31 januari 2023

Inboeknummer: 171652

**samenvatting:**

A.-Inleiding

1. Het plangebied van het ter inzage gelegde bestemmingsplan grenst direct aan het perceel van reclamanten. Waar reclamanten nu beschikt over een vrij uitzicht, zal dit uitzicht verdwijnen met de realisatie van twee appartementengebouwen met - in totaal - 21 appartementen waarvan de bouw mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan.
2. Reclamanten zijn niet gekeerd tegen woningbouw op deze locatie maar kunnen zich echter niet verenigen met de omvang van deze ontwikkeling en de impact die het bestemmingsplan heeft op hun woon- en leefomgeving.

B- Het nu geldende bestemmingsplan

3. Momenteel geldt in het plangebied het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 met een centrum-bestemming. Op het meest westelijk gelegen kadastrale perceel (3794) ligt een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 4 meter. Op het daarnaast gelegen perceel (6172) ligt een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 7 meter.

C- Het ontwerpbestemmingsplan

4. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan wil de gemeente met het bestemmingsplan de bouw van twee appartementengebouwen met - in totaal - 21 appartementen mogelijk te maken. Daarnaast wordt een parkeergarage gerealiseerd.

D- Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

5. Een vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime maakt eenvoudig duidelijk dat het nieuwe planologische regime meer bouwmassa mogelijk maakt, hoger en meer m<sup>2</sup>. Bovendien is sprake van een ander en bovendien veel intensiever gebruik dat wordt toegestaan. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat reclamanten niet tegen het wonen op deze locatie gekant is, maar wel tegen de mogelijk gemaakte bouwhoogtes en het mogelijk gemaakte gebruik dat een te grote impact heeft op hun woon- en leefklimaat. De afweging van belangen die ten grondslag behoort te liggen aan een ontwerpbestemmingsplan is te zeer in het nadeel van reclamanten uitgevallen.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

6. Reclamanten zijn met het college van oordeel dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat kwalitatief en kwantitatief dient te worden voorzien in een behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling. In de plantoelichting - verwezen wordt naar p. 14 - wordt gesuggereerd dat appartementen worden gerealiseerd voor de 65+ doelgroep. Dat er behoefte bestaat aan appartementen in Oosterbeek voor deze doelgroep bestrijden reclamanten niet.

7. Probleem is echter dat op geen enkele wijze is geborgd dat de doelgroep waarvoor kennelijk wordt gebouwd, de 65+-inwoners, ook daadwerkelijk ter plaatse zal gaan wonen. Anders gezegd: iedereen -jong en oud - kan een appartement kopen. Op zich is dat ook nog geen probleem, afgezien van het feit dat de plantoelichting iets anders suggereert, maar als een ieder appartement kan kopen dient ook het behoefteonderzoek anders te worden vormgegeven. Het onderzoek sluit nu niet aan bij de planregels.

8. Naar het oordeel van reclamanten is echter nog het gebrek aan onderbouwing problematischer indien gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Binnen het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden - verwezen wordt naar artikel 4.6.1 van de planregels - om, bijvoorbeeld, ter plaatse ook kamerbewoning, bedrijvigheid aan huis en bed- en breakfast toe te staan. Of er behoefte bestaat aan deze stedelijke ontwikkelingen is echter in het geheel niet onderzocht en onderbouwd. Het zou reclamanten daarnaast ook verbazen indien de gemeente een dergelijk gebruik in de appartementengebouwen wenselijk zou vinden. In zoverre wordt verzocht deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.6.1 van de planregels te schrappen.

9. Uit het voorgaande volgt dat nu sprake is van een stedelijke ontwikkeling de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling onderbouwd dient te worden, zowel kwalitatief als kwantitatief. Uit de plantoelichting volgt dat de ontwikkelingen die bij recht en na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zijn opgenomen in de planregels, niet zijn onderzocht. Er wordt slechts in zijn algemeenheid opgemerkt dat behoefte bestaat aan woningen met name voor de oudere doelgroep. Nergens is vastgelegd dat de appartementen voor deze groep zijn bestemd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan veel meer mogelijk dan enkel wonen. Ook die behoefte dient te worden onderbouwd. Dat is niet gebeurd. Het ontwerpbestemmingsplan kent daarmee een gebrekkige motivering.

*Bouwhoogte van de appartementengebouwen en definitie peil*

10. Reclamanten hebben bezwaar tegen de hoogte van de appartementengebouwen. De hoogte bedraagt - bij recht - volgens het ontwerpbestemmingsplan voor het meest westelijk gelegen appartementengebouw 10 meter en voor het oostelijk gelegen appartementencomplex 11 meter.

11. In dit verband bestaat bezwaar tegen de definitie van het peil in de planregels. Het peil is blijkens artikel 1.52 van de planregels bepaald op 42,40 meter boven Nieuw Amsterdams Peil. Deze wijze van definiëring wijkt (fiks) af van de wijze van bepaling van het peil onder het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 (de wijze waarop het peil is bepaald bij de woning van reclamanten). Bovendien is het peil op deze wijze hoger gelegd dan het gemiddelde peil van de omgeving. Het resultaat is dat de appartementengebouwen nog hoger boven de naastgelegen bebouwing uitstijgen dan het geval zou zijn indien gebruik wordt gemaakt van de definitie van het peil zoals deze in het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord geldt. Naar inschatting van reclamanten ligt het peil feitelijk in het plangebied op ongeveer 41,50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil. Dat betekent dat de appartementengebouwen zo'n 0,9 meter hoger zouden kunnen worden dan indien de definitie van peil uit het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord zou worden gehanteerd.

12. De gemeente wordt verzocht de definitie van het peil zo aan te passen dat hetzelfde peil-begrip

wordt gehanteerd als in het omliggend gebied. Het eenvoudigst is daarbij aan te sluiten bij het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord en deze definitie in de planregels om te nemen. Er is geen enkele goede reden denkbaar om voor dit plangebied(je) een afwijkende definitie te hanteren.

#### *Binnenplanse mogelijkheden om bouwhoogte te verhogen*

13. Los van de voorgaande mogelijkheden om fiks hoger te kunnen bouwen bij recht, in vergelijking tot de omliggende bebouwing, bevat het ontwerpbestemmingsplan ook nog zeer fikse mogelijkheden om binnenplans een verdere verhoging van de appartementengebouwen toe te staan.

14. Allereerst kan het oostelijk gelegen appartementengebouw een hoogte krijgen van - nagenoeg overal - 11 meter (artikel 4.4.1, onder c, van de planregels). Daarnaast geeft ook artikel 9 van de planregels ruime mogelijkheden tot vergroting van de bouwmassa; zo kan worden afgeweken van de bij recht gegeven maten met 10% (artikel 9, onder a, van de planregels), ten behoeve van plaatselijke verhogingen (zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen) met maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte (artikel 9, onder f, van de planregels, dat is dus 13,75 meter extra!) en worden ook hekwerken ten behoeve van het (kennelijk) toegestane gebruik als dakterrassen met een maximale hoogte van 1 meter niet meegeteld (artikel 9, onder g, van de planregels).

15. Ten aanzien van de bouwhoogte van de twee appartementengebouwen kan de conclusie dan ook geen andere zijn dat de bij recht toegestane bouwhoogte van 10 meter en 11 meter al zeer fors is gelet op de omgeving, maar die bouwhoogte wordt feitelijk nog immenser door de definitie van peil en de welhaast ongebreidelde mogelijkheden om binnenplans te kunnen afwijken.

16. Het zal duidelijk zijn dat voor reclamanten het voorgaande zeer belangrijk is. De fikse gebouwen die in het bestemmingsplan kunnen fiks hoger worden gebouwd door deze afwijkende peil-definitie. Daarmee wordt de inbreuk op het woon- en leefklimaat voor reclamanten nog groter dan al is voorzien. Verzocht wordt de definitie van peil in het bestemmingsplan zo aan te passen dat - zoals gebruikelijk - uit wordt gegaan van het peil van de Utrechtseweg en aan te sluiten bij de peil-definitie in andere bestemmingsplannen in Oosterbeek.

#### *Bouwhoogte overige bouwwerken*

17. Ook ten aanzien van de overige bouwwerken die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan, geldt het voorgaande; ook voor die bouwwerken dient het peil te worden aangepast.

18. Immers - ter illustratie - de planregels staan toe een keermuur te bouwen van 3,5 meter boven het ter plaatse geldende peil. Die keermuur is kennelijk noodzakelijk om het hoogteverschil op te vangen dat ontstaat doordat het peil waarmee gerekend is afwijkt - hoger ligt - dan het peil van de omliggende gronden. Wordt deze keermuur gebouwd aan de zijde van woningen van de Hubertushoeve (en dat is de bedoeling, verwezen wordt naar p. 4 van de toelichting), dan betekent dat een gigantische impact op het woon- en leefklimaat.

19. Ook de overige 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde', kunnen weliswaar geen maximaal 3,5 meter hoog worden, maar wel fiks zijn (3 meter of 2 meter). Dit nog afgezien van de mogelijkheid van artikel 4.4.1 onder d van de planregels: dit artikellid geeft het college de bevoegdheid binnenplans toestemming te geven voor het realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (buiten het bouwvlak) tot een hoogte van maximaal 5 meter.

20. Daarmee worden naar het oordeel van reclamanten onaanvaardbare bebouwingsmogelijkheden tot op de erfgrens met reclamanten gerealiseerd. De gemeente wordt dan ook verzocht de definitie van het peil-begrip aan te passen, de bouwhoogtes van artikel 4.2.2 van de planregels aan te passen en ten slotte artikel 4.4.1 onder d van de planregels te schrappen.

### *Gebruik van de bouwwerken*

21. In het voorgaande hebben reclamanten zich al uitgelaten over de bijzondere mogelijkheden die nu in het ontwerp-bestemmingsplan vastliggen dat de appartementen verkamerd kunnen worden, er bed- en breakfasts gevestigd kunnen worden, er gewerkt kan worden (inclusief bedrijvigheid met personeel). Daarmee worden voor een "gewoon" appartementengebouw zeer bijzonder gebruik toegestaan, een gebruik dat bovendien indruist tegen de kennelijke wens van het gemeentebestuur om iets te doen aan het gebrek aan woningen voor bepaalde doelgroepen. Reclamanten kunnen zich werkelijk niet voorstellen dat de gemeente het nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gebruik, een gebruik anders dan als wonen, wenselijk acht. De gemeente wordt dan ook verzocht een gebruik enkel ten behoeve van wonen toe te staan en alle overige gebruik - bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking - te schrappen.

22. In het bijzonder wordt de gemeente verzocht expliciet in de planregels op te nemen dat het gebruik van het dak van het pand als dakterras niet is toegestaan. Omdat een dergelijk gebruik niet expliciet is verboden en door mogelijkheid een hekwerk te plaatsen op het dak in ieder geval wordt gesuggereerd dat een dergelijk gebruik zou zijn toegestaan, wordt verzocht expliciet in de planregels op te nemen dat een dergelijk gebruik niet is toegestaan. Uiteraard houdt de wens dit expliciet te verbieden verband met de privacy van onder meer de bewoners aan de Hubertushoeve. Vanuit een dakterras is immers zicht mogelijk in de tuinen van onder meer reclamanten. Daarnaast kan worden gevreesd voor overlast die het gevolg is van het gebruik als dakterras.

23. De gemeente wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden anders ten behoeve van wonen te schrappen en het gebruik van het dak als terras expliciet als strijdig gebruik op te nemen.

### *Bezonnig*

24. Uit de bezonningsstudie uitgevoerd door Weusten Liedenbaum architecten volgt dat het perceel van reclamanten zwaar getroffen wordt door de schaduwwerking van de twee appartementengebouwen. Op sommige dagen - onder meer op 21 juni om 20.00 uur 's avonds - is de gehele achtertuin van reclamanten in de schaduw gelegen. Ook in de winter - op 22 december - is het perceel van reclamanten als gevolg van de bouwmassa die het plan mogelijk maakt, geheel in de schaduw gelegen.

25. Daarbij is onduidelijk of bij het onderzoek is uitgegaan van het "worst-case-scenario", onduidelijk is immers welke bouwhoogte in het onderzoek tot uitgangspunt is genomen. Dit hangt (ook) samen met de mogelijke discussie rond het gehanteerde peil. Daarnaast is onduidelijk of bij het onderzoek is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Met name is in dit verband relevant dat onduidelijk is of ook de binnenplanse afwijkingmogelijkheden zijn meegewogen. Die binnenplanse mogelijkheden maken het immers mogelijk een hoger appartementengebouw en bovendien ook buiten het bouwvlak te bouwen.

26. Hoewel duidelijk is dat er voor de bezonnig van woningen geen wettelijke normen bestaan, neemt dit niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

27. Doorgaans wordt in dat kader aangehaakt bij TNO-norm voor het aantal zonuren op de gevel. De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Onduidelijk is of - gelet op het voorgaande - een goed woon- en leefklimaat in de woning van reclamanten kan worden gehandhaafd. Het verrichte onderzoek biedt die duidelijkheid in ieder geval niet.

28. De gemeente wordt verzocht een aanvullend onderzoek te laten doen naar de bezonningssituatie voor het perceel van - onder meer - reclamanten waarbij duidelijk is dat van de maximale planologische mogelijkheden - inclusief de binnenplanse flexibiliteit - wordt uitgegaan.

### *Parkeren*

#### *Waar wordt geparkeerd?*

29. Blijkens de plankaart is voorzien in het parkeren in een parkeergarage. Deze garage kan worden gerealiseerd binnen de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin".

30. De planregels voorzien in de mogelijkheid een ondergrondse parkeergarage met 27 parkeerplaatsen te realiseren met bergingen (artikel 4.1 onder b). De bouw van de parkeergarage is niet geborgd in de planregels. Slechts is geborgd in de planregels - artikel 8.2 onder a - dat bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat het bouwplan voldoet aan de Renkumse parkeernota. Teneinde discussie te voorkomen dient in de planregels de voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen dat de appartementengebouwen niet in gebruik mogen worden genomen dan nadat een parkeergarage is gerealiseerd die voorziet in de noodzakelijke parkeerplaatsen en dat deze parkeerplaatsen enkel en alleen aan eigenaren van de appartementen kunnen worden vergeven en niet aan derden.

31. Naast de parkeergarage wordt in de parkeerbehoefte voorzien in het perceel met de bestemming Tuin, het betreft hier 5 parkeerplaatsen. Voor een deel is binnen de bestemming Tuin een functieaanduiding parkeerterrein opgenomen. De conclusie is dan ook dat in voldoende parkeerruimte is voorzien door enerzijds de parkeergarage en anderzijds het perceel achter een van de twee appartementengebouwen, dit perceel heeft de bestemming Tuin.

#### *Hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig?*

32. Uit de memo van 11 maart 2022, bijlage 17 bij de plantoelichting, volgt dat er totaal 38 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Er worden 11 appartementen in het dure segment gerealiseerd, hetgeen resulteert in een parkeerbehoefte van 20,9 plaatsen (11 maal 1,9) en 10 appartementen in het midden-segment. Dit resulteert in een aantal van 10 maal 1,7, 17 parkeerplaatsen. Voorts zijn van die 38 parkeerplaatsen, 6,3 (21 maal 0,3) parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers. Er wordt echter slechts 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Doordat echter de winkel aan de Utrechtseweg 71 verdwijnt, met een parkeerbehoefte van 9,6 plaatsen, kan aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

33. De berekening is gebaseerd op het aantal bij recht toegestane wooneenheden, een totaal van 21 appartementen. Reclamanten kunnen zich met deze berekening niet verenigen. Dat appartementen worden gebouwd in een bepaald segment is niet geborgd in de planregels. Worden appartementen gebouwd in een ander segment - en de planregels verzetten zich daar niet tegen - dan resulteert dat vanzelfsprekend ook in een andere parkeerbehoefte.

34. Voorts is ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid - verwezen wordt naar artikel 4.4.1 onder b van de planregels - dat twee appartementen (een per bouwvlak) extra kunnen worden gerealiseerd. Verzocht wordt dan ook de mogelijkheid om binnenplannen twee extra appartementen toe te staan te verwijderen uit de planregels door artikel 4.4.1 onder b van de planregels te schrappen.

35. Ook met de parkeerbehoefte die ontstaat indien gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 4.6.1 van de planregels - afwijken van het gebruik - is geen rekening gehouden. De parkeerbehoefte die het gevolg is van de mogelijkheid om de wooneenheden te verkameren, het toestaan van een bed-en breakfast en het

toelaten van een aan huis-verbonden-bedrijf (met nota bene andere medewerkers), geeft een geheel andere parkeerbehoefte dan de nu berekende parkeerbehoefte. Let wel, deze mogelijkheden bestaan op grond van de planregels cumulatief. Het is mogelijk en meerdere appartementen te verkameren, meerdere bed- en breakfasts in appartementen te beginnen en ten slotte aan huis-verbonden-bedrijvigheid toe te staan inclusief de mogelijkheid dat andere medewerkers dan de bewoners ter plaatse werken.

Verzocht wordt de mogelijkheid binnenplans dit gebruik toe te staan te verwijderen uit de planregels door artikel 4.6.1 van de planregels te schrappen.

36. Voor zover uw gemeenteraad deze ruime mogelijkheden handhaaft, moet worden vastgesteld dat het onderzoek naar de behoefte aan parkeren - door geen rekening te houden met deze ruime mogelijkheden - ondermaats is.

#### *Parkeerbehoefte niet juist vastgesteld*

37. Het is gebruikelijk om de parkeervraag van een ontwikkeling te bepalen een parkeerbalans op te stellen. Binnen die balans wordt de berekende parkeervraag afgezet tegen het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd. In dit geval betreft de parkeervraag kennelijk 38 plaatsen. Voorts wordt ten onrechte het aantal bezoekersparkeerplaatsen - volgens het gemeentelijk parkeerbeleid 0,3 per appartement - van de behoefte afgetrokken terwijl deze parkeerplaatsen extra dienen te worden gerealiseerd (p. 31 Parkeernota 2014- 2020).

38. Ten slotte schiet de berekening tekort door te salderen met de voorheen bestaande parkeerplaatsen. Volgens reclamanten volgt uit de motivering dat er sprake was van een tekort van 9,6 parkeerplekken. De voorheen aanwezige winkel beschikte immers niet over eigen parkeerplekken. Dit bestaande tekort mag in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van het nu voorliggende plan. Daarbij is de hoeveelheid bvo van de voormalige winkel overschat.

#### *Bouwhoogte parkeergarage*

39. De bouwhoogte van de parkeergarage is gemaximeerd op 42,40 boven N.A.P. Daarbij is aangesloten bij het peil. Ook hier geldt wat eerder is opgemerkt ten aanzien van de definitie van peil. Dat het peil - zoals aangegeven in planregels - niet het peil is zoals dat in de directe omgeving is gehanteerd, volgt (ook) uit het feit dat de bouwhoogte is gemaximeerd tot het peil en desondanks de parkeergarage "nagenoeg" ondergrond is. Reclamant schat in dat de parkeergarage ten minste 90 centimeter boven het maaiveld uitsteekt. Ook hier geldt dat het college van burgemeester en wethouders bovendien bevoegd is mee te werken aan een afwijking waardoor de parkeergarage nog hoger komt te liggen. Ook voor de bouw van de parkeergarage dient derhalve het peil-begrip te worden aangepast en een definitie te worden gehanteerd die ook elders in Oosterbeek wordt gehanteerd. Er is geen enkele reden voor dit project af te wijken.

40. Ten aanzien van het parkeren dient in de planregels te worden geborgd dat de noodzakelijke parkeerplaatsen inclusief de te bouwen parkeergarage, aanwezig zijn en in stand worden gehouden voordat het appartementengebouw in gebruik wordt genomen. Voorts dient vastgelegd te worden dat enkel de eigenaren/ bezoekers van de appartementen gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen, ten einde te voorkomen dat plaatsen aan derden worden verkocht/ verhuurd. Ten slotte dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de berekening van het aantal parkeerplaatsen heeft plaatsgevonden en dient (ook hier) aandacht te zijn voor het peil-begrip gelet op de te bouwen parkeergarage.

#### *Ontsluiting*

41. Uit de plankaart en planregels volgt dat de bewoners van appartementen het perceel verlaten (en betreden) via de Noorderweg. De bestemming Tuin staat het toe een uitweg te maken. Deze Noorderweg is echter een (smalle) erftoegangsweg die fijs extra wordt belast indien ook de bewoners van de twee complexen gebruik gaan maken van deze weg. Los van het feit dat deze weg smal is, is de weg ook éénrichting. Dat betekent dat de bewoners enkel door om te rijden, door de wijk heen, de Utrechtseweg kunnen bereiken. Nu de Noorderweg niet is berekend op een toename die het gevolg is van de mogelijk gemaakte ontwikkeling met dit bestemmingsplan, kan ook in zoverre het plan niet worden vastgesteld.

42. Enig onderzoek naar de (extra) verkeersbelasting ontbreekt echter. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt volstaan met de mededeling dat ontsluiting passend is. Opmerkelijk nu de Noorderweg extra verkeer krijgt te verduren dat afgewikkeld wordt via de achtergelegen wijk.

### *Stikstofbelasting*

43. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een natuuronderzoek gevoegd dat de effecten van de planontwikkeling op de verschillende natuurwaarden in de omgeving van en in het plangebied in kaart brengt. De uitkomsten van dit onderzoek rechtvaardigen niet de conclusie die in het onderzoek worden getrokken.

44. Niet in geschil is dat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe. Aannemelijk is dat juist in dit gebied zich eventuele effecten zullen voordoen. Eveneens aannemelijk is dat die effecten "beperkt" blijven tot extra stikstofdepositie. Door het college zijn zowel de effecten in de aanleg als de gebruiksfase in kaart gebracht.

45. In dit verband is allereerst van belang dat gerekend is met een bestaande referentiesituatie. Vaststaat dat de gebouwen aan de Utrechtseweg 73 en 79 zijn gesloopt waarmee noodzakelijkerwijs ook het voorheen bestaande gebruik is geëindigd. De gebouwen aan de Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 zijn nog niet gesloopt, maar het voorheen bestaande gebruik is wel geruime tijd geleden beëindigd.

46. Uit ABRvS 1 September 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1960 vloeit voort dat het in beginsel niet aanvaardbaar is om reeds beëindigde activiteiten, via het mechanisme van interne saldering, als onderdeel van de referentiesituatie te beschouwen. Alleen als 'onomstotelijk vaststaat dat de activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt' kan met de reeds beëindigde activiteit rekening worden gehouden als onderdeel van de referentiesituatie. Dat aan die voorwaarde is voldaan, kan worden aangetoond met een 'schriftelijk stuk, zoals een koopovereenkomst' waaruit blijkt dat de betreffende activiteit is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Dit schriftelijk stuk moet dateren uit de periode dat de activiteit werd beëindigd, of daarvoor. Ten tweede moet 'uitgesloten zijn dat de activiteit sowieso zou zijn beëindigd voor de gehanteerde peildatum', dus voordat het nieuwe bestemmingsplan werd vastgesteld. Met andere woorden; de effecten op een Natura 2000-gebied van een activiteit die, onafhankelijk van een nieuwe ontwikkeling, toch al zou worden beëindigd, kunnen niet worden benut voor het mechanisme van interne saldering. Een derde voorwaarde is dat na de beëindiging van de activiteit en de vaststelling van het plan geen andere stikstofveroorzakende activiteiten zijn ontplooid op het desbetreffende perceel.

47. Uit de onderbouwing blijkt in het geheel niet dat aan deze drie - cumulatieve - voorwaarden is voldaan. Daarmee is het onderzoek ondeugdelijk, althans kan niet de conclusie worden getrokken dat geen sprake is van effecten op de beide Natura 2000- gebieden.

48. Reclamanten wijzen dat bij de berekening in het voordeel van de ontwikkelaar is gerekend door uit te gaan van weinig en zeer modern materieel. Daarmee komt de stikstofbelasting in de bouwfase



onrealistisch laag voor. Voor zover de gemeente van oordeel zou zijn, dat deze berekening juist is, wordt verzocht de aan de berekening ten grondslag gelegde uitgangspunten ook te borgen.

49. Er is - gelet op het voorgaande - geen juist zicht geboden op de stikstofbelasting van zowel aanleg als het toekomstig gebruik.

#### E- Conclusie

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen.

#### **reactie:**

##### Ad. A, B. en C.

Deze onderdelen bevatten geen inhoudelijke opmerkingen.

##### Ad. D. Ladder voor duurzame verstedelijking:

Punt 5. bevat geen inhoudelijke opmerkingen.

Punt 6. tot en met 9.: Er wordt in het bestemmingsplan niet gesteld / aangegeven dat de appartementen voor 65 plussers bedoeld zijn. Er wordt gesteld dat er behoefte is aan veel nieuwe woningen in de gemeente Renkum. Gezien de oppervlakte, ligging, grootte en prijscategorie is de kans groot dat deze woningen niet echt meteen starters op de woningmarkt trekt maar meer wat oudere mensen. Maar dat wil niet zeggen dat deze appartementen (enkel) bedoeld zijn voor senioren (65 plussers). Het is dus niet expliciet bedoeld voor 65-plussers. Daarom is daarover ook niets opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft afspraken gemaakt in de regio over het bouwen van circa 900 woningen tot 2030. Daarmee bestaat er wel degelijk behoefte aan veel woningen in de gemeente.

Voor de reactie op dit de opmerkingen over de binnenplanse afwijkingmogelijkheden van artikel 4.6.1 wordt verwezen naar de gegeven reactie op deze zienswijze bij Ad. D. 'Gebruik van de bouwwerken'.

##### Ad. D. Bouwhoogte van de appartementengebouwen en definitie peil:

###### *Punten 10-12.*

In elk bestemmingsplan (in de gemeente Renkum) wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil. Bij de begrippen in hoofdstuk 1 van de regels is het begrip 'peil' gedefinieerd. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014', wat geldt ter plaatse van Hubertushoeve (woning van reclamant) en ter plaatse van het plangebied van Utrechtseweg 71-79, is het begrip 'peil' (voor zover relevant ter plaatse) als volgt gedefinieerd:

###### *1.94 peil:*

*(...)*

*f. 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;*

- g. 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;

Deze bepaling van het peil is de standaard bepaling die in de gemeente wordt gehanteerd in de bestemmingsplannen. Dat wil dus zeggen dat het peil bij een woning waar de voordeur direct uitkomt (punt f.) op de openbare weg of openbare stoep het peil van die weg of stoep wordt aangehouden. Echter, bijna de meeste woningen hebben hun voordeur die aansluit op eigen terrein en pas daarna sluit het terrein (het wandelpad over eigen terrein) aan op de openbare weg / openbare stoep.

In die gevallen geldt de bepaling van punt g.. Dat wil zeggen dat voor het peil de hoogte van het 'afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw' geldt. Dat geldt dus bij de woning van reclamant en normaal gesproken ook bij de twee appartementen. Echter die regeling kan nadelig uitpakken voor reclamanten bij nieuwbouw en geeft voor reclamanten niet voldoende zekerheid over welk peil dan straks wordt aangehouden.

Want dan gaat het om het maaiveld 'Na' voltooiing van de bouw. Dus in theorie zou het maaiveld voor de bouw eerst behoorlijk opgehoogd kunnen worden en daar bovenop zou dan het gebouw gebouwd kunnen worden. Dan geldt als peil het behoorlijk verhoogde maaiveld na voltooiing van de bouw. Dat is niet gewenst en geeft van te voren ook geen garantie hoe hoog dat peil dan wordt.

Daarom werkt de gemeente veelal bij nieuwbouw van voornamelijk gestapelde woningen met een andere definitie van peil. Namelijk door exact vast te leggen vanaf welk peil gemeten wordt voor de nieuwbouw. Daarvoor wordt de hoogte in meters en afgerond op tien centimeters boven N.A.P.. Dat is een vast en te meten hoogte en biedt voor iedereen zekerheid. Dus juist voor reclamanten is hier dit zeer specifieke peil van 42,40 meter boven N.A.P. opgenomen. Indien het algemene peil zoals eerder beschreven, zou worden opgenomen, zoals reclamanten aangeven, dan valt dat nadelig uit voor reclamanten. De hoofdtoegang van de gebouwen sluit namelijk aan op eigen terrein.

Overigens is in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' ook al op een drietal nieuwe bouwlocaties daarin een specifiek peil in meters en centimeters boven N.A.P. aangehouden.

De hoogte aan de Utrechtseweg loopt langs het plangebied van west naar oost in hoogte af, van circa 42,40 meter boven N.A.P. naar circa 41,80 meter boven N.A.P.. Ter plaatse van de kruising met de Noorderweg is de hoogte van de Utrechtseweg in het midden circa 41,55 meter boven N.A.P.. Het plangebied zelf loopt ook iets in hoogte af van west naar oost; op de grens van het terrein met de Utrechtseweg van circa 42,50 naar 42,25 meter boven N.A.P. (situatie van voor de recente sloop van de gebouwen). Daarnaast loopt het plangebied van noord naar zuid in hoogte af, in het midden van circa 43,15 meter naar circa 42,30 meter boven N.A.P.. Het midden van het plangebied (ter plaatse van Utrechtseweg 75) heeft in de bestaande situatie een hoogte van 42,60 boven N.A.P. (aan de zuidgrens van het geplande gebouw circa 42,40 meter boven N.A.P. en aan de noordgrens van het geplande gebouw circa 42,95 meter boven N.A.P.). De percelen Utrechtseweg 79 liggen hoger dan die 42,60 meter boven N.A.P. en die van Utrechtseweg 73 ook.

De gekozen en vastgelegde hoogte van het peil van 42.40 meter boven N.A.P. is daarmee een juiste weergave (zelfs wat lager dan over het grootste gedeelte in de huidige situatie) van de huidige en toekomstige situatie. Dat betekent dat het maaiveld in het westen en deels in het oosten lager komt te liggen dan in de huidige situatie (van voor de sloop van de gebouwen.) Het maaiveld ter noorden van het nieuwe westelijke gebouw zal circa 42,40-42,35 meter bedragen. Dat is lager dan het maaiveld daar was. Het maaiveld van de achtertuin de woningen aan de Hubertushoeve 7, 9 en 11 bedraagt circa 44,40-44,55 meter boven N.A.P. Dat betekent dat die tuinen ongeveer 2 meter hoger

liggen dan het peil (42,40 meter boven N.A.P.) van de nieuwe gebouwen.

Ongeveer ter plaatse van het midden van het plangebied ligt de Utrechtseweg op circa 42,05 meter boven N.A.P. De stoep langs de Utrechtseweg, die altijd hoger ligt dan de weg in verband met afwatering, ligt daar op circa 42,20 meter boven N.A.P.. Uiteraard moeten de nieuwe gebouwen, gezien het hellende terrein en de afwatering ook iets hoger liggen dan de stoep (in het midden van het plangebied).

Met het vastleggen van het peil op 42,40 meter boven N.A.P. is al het maximale laagste peil gekozen. Lager is echt niet meer mogelijk. Dit heeft met het vorenstaande te maken, maar ook met de (hemel)waterafvoer, de riolering van de gebouwen, het maximale hellingshoek van de inrit voor het parkeren van de auto's in de parkeerkelder en het feit dat de parkeerkelder onder beide gebouwen komt en één en dezelfde horizontale hoogte moet hebben.

Samenvattend betekent dit dat juist met het opnemen van een zo laag mogelijke peilhoogte boven N.A.P. de garantie wordt gegeven vanaf waar gemeten wordt, dat biedt zekerheid voor reclamanten. Daarnaast is de gekozen peilhoogte lager dan de bestaande situatie in het gebied achter Hubertushoeve 7, 9 en 11. Dat gekozen peil ligt op ongeveer 2 meter lager dan de hoogte van de achtertuinen van die woningen.

Het hele plangebied, ook niet op het laagste punt, ligt hoger dan de door reclamant gestelde hoogte van 41,50 meter boven N.A.P..

Zie ook de afbeelding / doorsnede die hierna is weergegeven bij de reactie op onderdeel Ad. D. *'Binnenplanse mogelijkheden om bouwhoogte te verhogen'*.

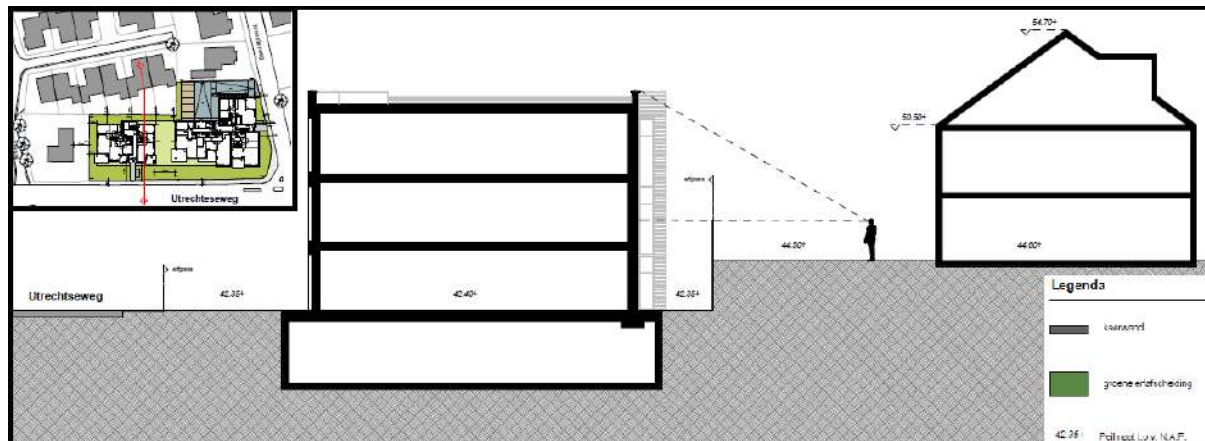
#### Ad. D. Binnenplanse mogelijkheden om bouwhoogte te verhogen:

Punten 13-16.

Voor de reactie op het 'peil' wordt verwezen naar de hiervoor gegeven reactie bij Ad. D. *'Bouwhoogte van de appartementengebouwen en definitie peil'*.

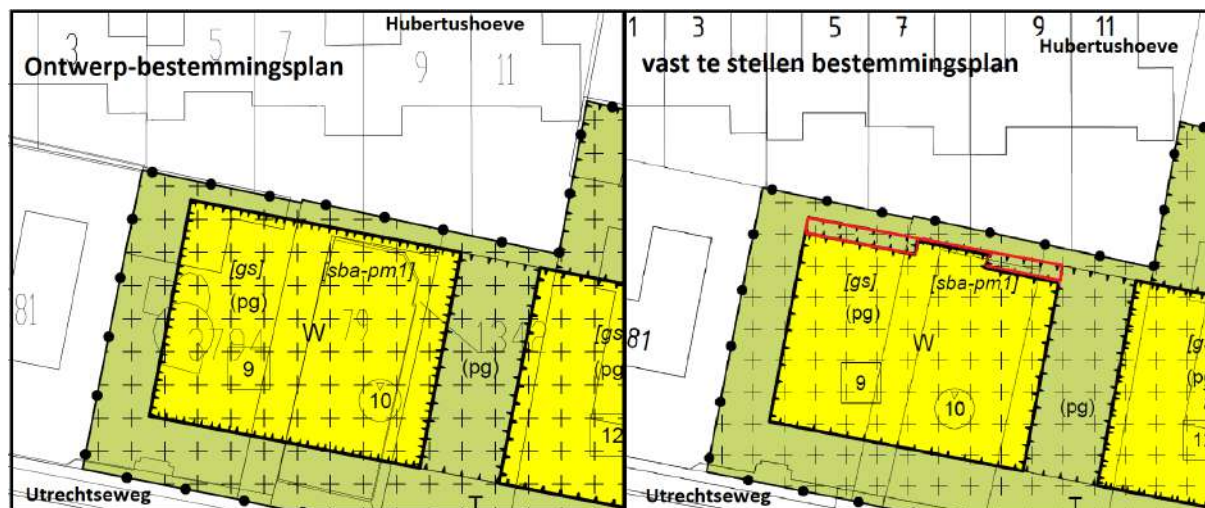
De twee geplande gebouwen krijgen een bouwhoogte van bijna 11 meter en bijna 10 meter. Dat is vergelijkbaar aan de bouwhoogte van een grondgebonden woning van twee lagen met kap. Zo heeft de woning van reclamant en de andere reclamanten aan de Hubertushoeve een bouwhoogte van circa 10,5 meter. Het is juist dat de afstand tot de perceelsgrens niet heel groot is (een klein deel van de geplande gebouwen krijgt een afstand van iets meer dan 2 meter en verder iets meer dan 3 meter), maar het is ruimtelijk niet onacceptabel. Anderzijds is de achtertuin van de woningen aan de Hubertushoeve ook niet heel diep. De afstand van de gevel van de woningen van reclamant (en andere reclamanten) tot aan de gevel van de nieuwbouw is vergelijkbaar aan de afstand tussen de voorgevels van Hubertushoeve 1-11 naar Hubertushoeve 2-6 (= net iets meer dan 11 meter), of aan de afstand van de woningen Oosterhoogte 1-5 en Oosterhoogte 2-8 (= krap 10 meter). De nieuwe appartementengebouwen kunnen niet verder naar de Utrechtseweg gepositioneerd worden. Zie hiervoor hetgeen is beschreven bij de gegeven reactie op bij zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 2. *'Bestemmingsplan'* zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3.

Daarnaast liggen de woningen van reclamant (en andere reclamanten) op een hoger maaiveld dan de nieuwe appartementengebouwen. Daar zit ongeveer 2 meter hoogteverschil tussen. Dus de nieuwbouw ligt ongeveer 2 meter lager dan de woningen en tuinen van reclamanten. Daardoor zijn die appartementengebouwen visueel lager vanaf de woningen van reclamanten. Zie hiervoor de navolgende afbeelding.



Afbeelding:- schets bouwplan met schets van doorsnede Hubertushoeve 9 door gebouw A (het westelijke gebouw)

Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan ligt in een rechte lijn evenwijdig aan de perceelgrenzen van Hubertushoeve op iets meer dan 1,5 meter van de perceelgrens. Gebouw A (in het westen) krijgt echter ter plaatse niet een rechte vorm en komt op een iets grotere afstand te staan. Daarom is besloten het bouwvlak ter plaatse van gebouw A (in het westen) iets aan te passen en een beetje naar het zuiden te leggen, zodat zeker is dat de beperkte ruimte die in het bouwvlak zat wordt weggehaald en niet gebruikt kan worden. Daarmee komt het bouwvlak nu deels op iets meer dan 2 meter te liggen en deels op iets meer dan 3 meter. Op de navolgende afbeelding is dat weergegeven.



Afbeelding: aanpassing bouwvlak westelijk gebouw (gebouw A). Links de aangepaste verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Afwijking 4..4.1 onder c: Met deze standaardafwijking die in de gemeentelijke bestemmingsplannen is opgenomen kan de goothoogte deels worden verhoogd tot de maximale bouwhoogte. Dit verandert de maximale bouwhoogte van het gebouw niet. Dus de maximale bouwhoogte blijft gelijk. In deze afwijking staat duidelijk dat de goothoogte deels op de maximale goothoogte moet blijven maar dat die deels ook hoger mag zijn (50% van de lengte van de totale goot). Dus dat houdt in feite niet meer in dan dat de goot ook op de maximale goothoogte moet

liggen maar dat in de nok ook een goot mag komen. Deze regeling is er dus voor om een dubbele goothoogte mogelijk te maken (dus een visuele dakhelling te maken, maar wel met een plat dak toe te staan) Deze afwijking levert dus geen extra nadelen voor reclamanten op.

*Afwijking artikel 9, lid a. (10%):* In elk bestemmingsplan in de gemeente Renkum, maar ook elke gemeente in Nederland, is een 10%-afwijking opgenomen. Die afwijking is bedoeld om in bijzondere situaties maatwerk te kunnen bieden bij bouwplannen. Niemand kan een recht claimen op het moeten verlenen van die 10%-afwijking van het bestemmingsplan. Het verlenen van die afwijking is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, maar geen plicht. Die wordt ook niet zomaar en te pas en onpas verleend. Dit ontwerp voldoet aan de voorgeschreven maatvoering. Er is geen voornemen / verwachting dat een toepassing van een afwijking van 10% van de maatvoering nodig zal zijn. Het is dus een afwijkingmogelijkheid en dus geen rechtstreeks toegestaan recht. De gemeente dient een verzoek om een dergelijke afwijking toe te passen te beoordelen en specifiek over te besluiten.

In de bepaling is ook een afwegingskader opgenomen waarbij is aangegeven dat er geen onevenredige afbreuk mag worden 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.

*Afwijking 9, lid f:* Met deze afwijking kan de maximale bouwhoogte van een gebouw voor wat betreft o.a. liftkokers en luchtkokers iets worden vergroot. Namelijk met 1,25 maal de maximale hoogte. Dit houdt dus in dat 1,25 maal hoogte dus een verhoging van maximaal 25% van de toelaatbare hoogte betreft. Dus 25% hoger, waardoor die liftkokers bovenop de maximale bouwhoogte mogen komen met 25%. Het gaat daarbij ook nog eens om een verhoging met een kleine en beperkte totale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>, en dus niet over het volledige dak. Reclamant geeft een onjuiste interpretatie van die verhoging van maximaal 1,25 maal de maximale hoogte. Reclamant geeft aan dat met de afwijking bij de in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte van 11 meter van het oostelijke gebouw daarbovenop iets kan worden toegestaan met een hoogte van 13,75 meter. Dat is echter onjuist. Reclamant stelt ten onrechte dat met die afwijking nog eens 1,25 extra op de al toegestane hoogte van 11 meter kan worden toegestaan. Het betreft echter een afwijking dat de totale hoogte van het gebouw kan worden verhoogd met die ondergeschikte bouwwerken tot een totale bouwhoogte van 1,25 maal die hoogte. Dus in dit geval kan de totale bouwhoogte worden vergroot tot totaal maximaal 13,75 meter (en niet, zoals reclamant stelt, tot 11 meter plus 13,75 meter).

De reactie van reclamanten maakt duidelijk dat de regeling hen niet geheel duidelijk is en wellicht wat verduidelijking behoeft. Daarom wordt een verduidelijkende zin toegevoegd aan het betreffende artikel (artikel 9, lid f, onder 2) waarmee aangegeven wordt dat het gaat om de totale vergroting en de navolgende verklaring:

*'Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het gebouw bedraagt.*

Ook wordt hier het woord 'schoorstenen' weggehaald.

*Afwijking artikel 9, lid g.:* Deze afwijking maakt het mogelijk om binnen de maximaal toegestane bouwhoogte en binnen het bouwvlak een hek te kunnen plaatsen bij een dakterras. En dus niet buiten het bouwvlak en ook niet hoger dan de toegestane bouwhoogte. Daarmee is die afwijking in feite hier niet aan de orde. Het gebruiken van een plat dak als dakterras wordt, in jurisprudentie,

namelijk gezien als een bouwlaag. Op het dak van het gebouw kan dus geen dakterras komen, want dat is dan een extra bouwlaag en dat is niet toegestaan in het bestemmingsplan.

Dus als die bouwlaag niet is toegestaan in het bestemmingsplan (bouwvlak en bouwhoogte) kan die afwijking voor dat hekwerk om het dakterras ook niet toegestaan worden. Er kan daarom niet zomaar een dakterras komen. De nieuwe gebouwen worden namelijk zo hoog als toegestaan in het bestemmingsplan. Daarmee is er geen ruimte om nog een dakterras / extra bouwlaag te realiseren, en dus is een hekwerk daarvoor ook niet aan de orde.

Die afwijking voor dat hekwerk zorgt er overigens niet voor / bepaalt dus niet dat een dakterras toegestaan is in het bestemmingsplan, dan wel het bestemmingsplan laat niet standaard een dakterras toe. Er hoeft dus ook geen regel opgenomen te worden die een dakterras verbiedt.

Zoals gezegd is de maximale bouwhoogte voor beide gebouwen al strak om de geplande te bouwen gebouwen gelegd waardoor er geen ruimte is om een dakterras te realiseren. Een dakterras is dus daardoor al niet mogelijk en een hekwerk voor dat dakterras kan dus ook niet verleend worden. Daarom kan deze regeling hier vervallen. Artikel 9.lid g. komt dus te vervallen. De artikelen daarna zullen dus vernummeren.

#### Ad. D. Bouwhoogte overige bouwwerken:

Punten 17-20.

Voor de reactie op het 'peil' wordt verwezen naar de hiervoor gegeven reactie bij Ad. D. '*Bouwhoogte van de appartementengebouwen en definitie peil*'.

In artikel 3.2.2, lid d, sub 1 (bij aanduiding 'parkeerterrein') en in artikel 4.2.2, lid b. is aangegeven dat de bouwhoogte van een keermuur maximaal 3,5 meter onder en maximaal 3,5 meter boven het peil van de gebouwen (dus 42,40 meter boven N.A.P.) mag bedragen. Dit omdat keermuren nodig zijn om het hoogteverschil bij onder andere de parkeerbak / inrit naar de parkeergarage mogelijk te maken. Zoals eerder aangegeven liggen de tuinen van de woningen aan de Hubertushoeve 7, 9 en 11 op circa 44,40 - 44,55 meter boven N.A.P. en daarmee ongeveer 2 meter hoger dan het peil van de twee geplande appartementengebouwen in het plangebied. Daarmee is een keermuur van circa 2 meter boven het aangegeven peil van de twee nieuwe gebouwen al nodig om dat hoogteverschil op te vangen. Aan de zuidzijde van de tuinen van Hubertushoeve 7, 9 en 11 is een dergelijke keermuur al aanwezig. Echter ten oosten van Hubertushoeve 11 komt de verdiept liggende toegang naar de parkeergarage. Daar dient nog een extra keermuur te komen. Bij de uitwerking van de bouwplannen blijkt dat de geplande keermuur tot een hoogte komt van circa 44 meter boven N.A.P.. Daarmee is dat ongeveer 2 meter hoger dan het aangegeven peil van de gebouwen. Dus de bepaling van artikel 3.2.2., lid d, sub 1 en 4.2.2, lid b. voor het bouwen van een keermuur van maximaal 3,5 meter boven het aangegeven peil is daardoor niet nodig en zal worden verlaagd naar maximaal 2 meter boven het aangegeven peil.

Reclamanten verwijzen naar de gemeentelijke standaardafwijking die in elk gemeentelijk bestemmingsplan is opgenomen en die in dit bestemmingsplan is opgenomen in artikel 4.4.1, lid d. Dat betreft een afwijking voor het toestaan van een hogere hoogte van bouwwerk, geen gebouw zijnde, binnen de bestemming 'Wonen' en dus niet in de bestemming 'Tuin'. In tegenstelling tot reclamanten aangeven kan deze afwijking dus niet toegepast worden buiten de bestemming 'Wonen'. Daarmee kan die afwijking niet leiden tot een hoger bouwwerk dichter op de perceelgrens dan het bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en dus niet dichter dan de geplande gestapelde woningen. Daarmee is er geen aanleiding dat die afwijking zou kunnen leiden tot een

onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.

Daarnaast betreft het een afwijking en bestaat er geen recht om af te wijken van het bestemmingsplan en het is geen plicht van de gemeente om hier medewerking aan te verlenen. In de bepaling voor die afwijking is daarnaast ook een afwegingskader opgenomen waarbij is aangegeven dat er door gebruikt te maken van die afwijkingsmogelijkheid er geen onevenredige afbreuk mag worden 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.

#### Ad. D. Gebruik van de bouwwerken:

Punten 21-23.

In artikel 4.6.1 van de planregels zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het afwijken van de gebruiksregels. Per situatie zal er, wanneer er een aanvraag binnenkomt om af te wijken van het bestemmingsplan, worden bekeken of het wenselijk is dat deze activiteit op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Op voorhand wordt dit nog niet uitgesloten maar worden deze standaard afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan behouden. De manier van bestemmen is ook in het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014, en de andere bestemmingsplannen van de gemeente Renkum toegepast. Die standaardafwijkingsbepalingen gelden dus ook ter plaatse van het perceel van reclamanten.

Het gaat om een standaardregeling uit de bestemmingsplannen van de gemeente Renkum welke worden opgenomen met het doel om een bepaalde flexibiliteit op te nemen in bestemmingsplannen. Hier zijn voorwaarden opgenomen waaraan wordt getoetst.

Daarnaast betreft het een afwijking en bestaat er geen recht om af te wijken van het bestemmingsplan en het is geen plicht van de gemeente om hier medewerking aan te verlenen. In de bepaling voor die afwijking is daarnaast ook een afwegingskader opgenomen waarbij is aangegeven dat er door gebruikt te maken van die afwijkingsmogelijkheid er geen onevenredige afbreuk mag worden 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. Daarmee zijn er voldoende waarborgen (voor de omgeving) opgenomen voordat gebruik gemaakt kan worden van die afwijkingen. Overigens zijn die afwijkingen ook 'buitenplans' mogelijk via artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. En bij die 'buitenplanse' afwijking is een dergelijk afwegingskader niet opgenomen.

In artikel 4.6.1, lid a. is opgenomen dat afgeweken kan worden voor het toestaan van kamerverhuur en/of zorgwoning in een woning. Die algemene afwijkingsregeling voor een zorgwoning zal in de praktijk eerder worden toegepast bij een grondgebonden woning dan in een gestapelde woning. Daarom wordt in dat artikel het woord 'zorgwoning' geschrapt. Kamerverhuur levert geen extra hinder / nadeel op voor reclamanten en blijft gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de afwijking voor het kunnen toestaan van een bed & breakfast in een deel van de woning zoals genoemd in artikel 4.6.1, lid b..

In artikel 4.6.1, lid c. is de gemeentelijke standaardafwijking opgenomen om in de woning door een bewoner een 'aan-huis-verbonden'-bedrijf toe te staan. De impact daarvan op de omgeving is beperkt. Het gaat er namelijk om dat de bewoner thuis zijn activiteit kan uitvoeren. Anderzijds zal deze afwijking eerder toegepast worden in een grondgebonden woning dan in een gestapelde woning. daarom wordt dit artikel geschrapt.

In artikel 4.6.1, lid d. is de gemeentelijke standaardafwijking opgenomen om in de woning naast de bewoner die ter plaatse een 'aan-huis-verbonden-beroep' mag uitoefenen (een) extra medewerker(s) toe te staan bij dat beroep. Ook is in dat artikel een afwijking opgenomen om bij een 'aan-huis-verbonden-bedrijf' (welk artikel dus geschrapt wordt) (een) extra medewerker(s) toe te staan. Zoals hiervoor vermeld wordt de afwijking voor het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-bedrijf' geschrapt waardoor de afwijking voor een extra medewerker daarbij ook vervalt. In een gestapelde woning is het ook minder noodzakelijk / wenselijk dan bij een grondgebonden woning om ook een extra medewerker toe te staan in een woning voor een 'aan-huis-verbonden-beroep'. Daarom vervalt ook die afwijking daarvoor. Hierdoor wordt heel artikel 4.6.1, lid d. geschrapt.

Voor de reactie op de opmerkingen over het 'dakterras' wordt verwezen naar de eerder gegeven reactie op dit onderdeel bij Ad. D. '*Binnenplanse mogelijkheden om bouwhoogte te verhogen*'.

#### Ad. D. Bezinning:

Punten 24-28.

Bij bezinning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Er is geen wet- en regelgeving voor bezinning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezinning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm. De 'lichte' TNO-norm kent ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Dit is de gangbare en heel veel gebruikte norm in Nederland. De gemeente Den Haag kent bijvoorbeeld een eigen norm, gebaseerd op de lichte norm van TNO en is van toepassing op gebouwen hoger dan 25 meter dan wel gebouwen 1,5 keer hoger dan de gemiddelde hoogte van de gebouwen in de omgeving.

De 'strengere' TNO-norm kent ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Dit is dus een uur langer maar ook voor een langere periode in het jaar (10 van de 12 maanden). Dit is een heel strenge norm waar in Nederland (in bestaande en nieuwe stedelijke / bebouwde omgevingen) niet vaak aan voldaan wordt / kan worden. Toetsen / voldoen aan de strenge TNO-norm is niet noodzakelijk om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening / acceptabel woon- en leefklimaat.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezinning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

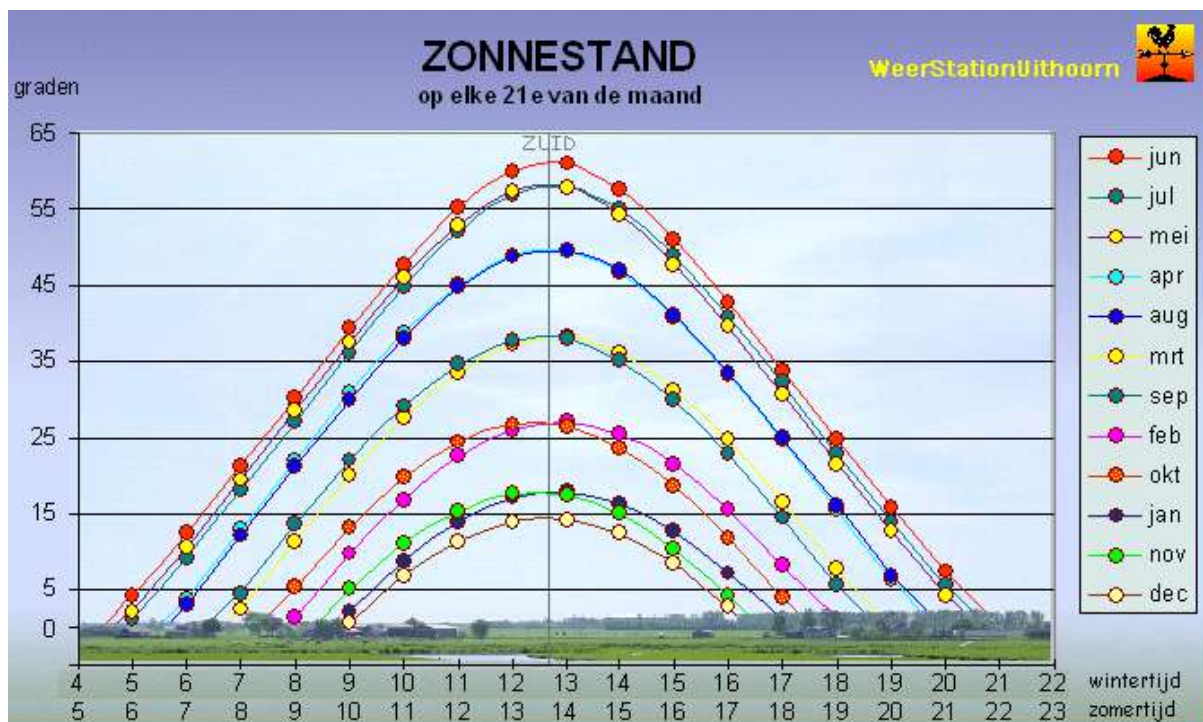
Met een 3D-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

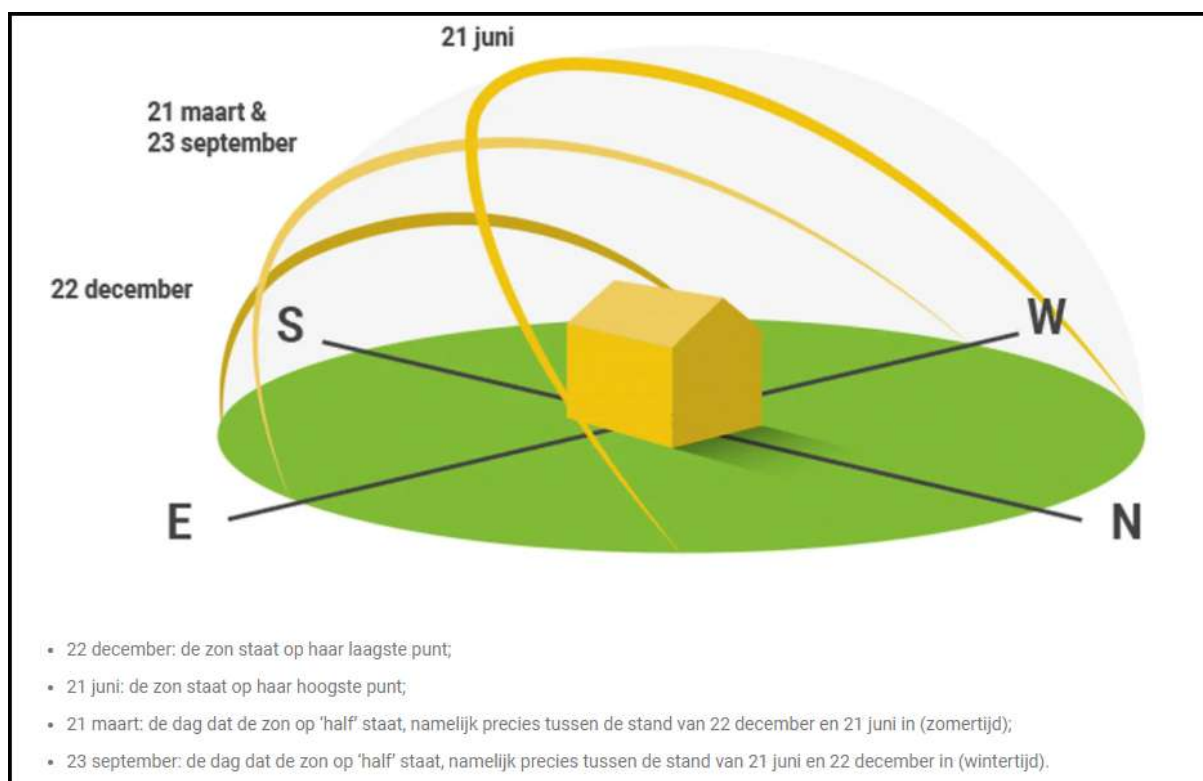
De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook



relevant.



Afbeelding: Voorbeeld, zonnestand op elke 21e van de maand bij Uithoorn (bron: <http://www.weerstationuithoorn.nl/weer/zonnestand.htm>)



Afbeelding: Bezonningsdiagram (bron: HBA b.v.; <https://www.handelbouwadvies.nl/bezonningsstudie/bezonningsdiagram/>)

In het ontwerpbestemmingsplan was een bezonningstudie opgenomen welke in een platvlak (2D) de bezonningssituatie / schaduw toonde van 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Deze bezonningstudie is ambtshalve geactualiseerd, maar indirect ook naar aanleiding van de zienswijze. Nu is daarin ook de bezonning op 19 februari en 21 oktober opgenomen. Ook is nu een driedimensionale (3D) schets / model gemaakt van de bezonning / schaduw.

In de uitgevoerde bezonningstudie, welke in aangepaste / geactualiseerde versie is bijgevoegd als Bijlage 2 bij de toelichting, blijkt uit de 3D-modellering dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Volgens de lichte TNO-norm dient tussen de periode 19 februari en 21 oktober gedurende 2 uur per dag zon aanwezig te zijn in het midden van de vensterbank van de binnenkant van het raam. Dit wordt behaald bij de woning van reclamant.

Uit de bezonningstudie is te zien dat op 21 juni om 20:00 de tuin van de reclamant in de schaduw is gelegen. Dit is echter schaduw van bestaande bebouwing aan de Hubertushoeve en niet van de beoogde nieuwbouw. Volgens de TNO-norm is december niet maatgevend.

De nieuwbouw is gemodelleerd zoals de bebouwing beoogd is en uitvoerbaar is binnen de regels van bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023', eventuele afwijkingsmogelijkheden zijn hier niet in meegenomen. Mocht er gebruik gemaakt worden van een afwijkingsmogelijkheid dient, voor zover nodig, de bezonningstudie opnieuw uitgevoerd te worden.

#### Ad. D. Parkeren. Waar wordt geparkeerd:

Punten 29-31.

In artikel 8.2 staat de algemene regels dat bij het bouwplan voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota / regeling. Daarmee is geborgd dat bij de omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op (met name) eigen terrein. Parkeren is daarmee voldoende geregeld en is een voorwaardelijke verplichting niet direct noodzakelijk. Anderzijds is in het bouwplan wel heel nadrukkelijk voorzien in een parkeergarage onder de gebouwen om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Daarmee is de parkeergarage eigenlijk al direct verbonden aan het bouwplan. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van een parkeergarage is daarmee niet extra beperkend voor de ontwikkeling en kan daarom worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In artikel 4.5 (bestemming 'Wonen') wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aangeeft dat de woningen niet mogen worden bewoond voordat de parkeergarage is aangelegd. Echter er wordt daarin niet geregeld / voorgeschreven dat alleen bewoners gebruik mogen maken van die parkeergarage (dat is niet te regelen in een bestemmingsplan, is ruimtelijk niet relevant en ook niet te controleren door de gemeente). Dat is iets wat wellicht privaatrechtelijk geregeld wordt door de toekomstige VVE dan wel in de koopovereenkomst van de woningen. Het gaat in het bestemmingsplan om dat er voldoende parkeerruimte is en in stand gehouden wordt en niet direct voor wie.

#### Ad. D. Parkeren. Hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig:

Punten 32-36.

In beide gebouwen samen zijn in het totaal maximaal 21 woningen toegestaan. Voor deze woningen zijn afspraken gemaakt qua prijscategorie / segment. Die bepaling en de bijbehorende parkeerbehoefte heeft onder andere betrekking op de oppervlakte van die woningen, de vorm (gestapeld) en de ligging in het dorp. Daarmee ligt de parkeerbehoefte goed vast en is er, in

tegenstelling tot reclamanten beweren, geen / weinig ruimte om andersoortige woningen te realiseren. Zeker omdat de woonbestemming en het bouwvlak strak om de geplande woningbouw is gelegd. Daarmee is een andere en veel grotere parkeerbehoefte niet aan de orde.

Met de gemeentelijke standaardafwijking voor één woning extra per bouwvlak kunnen er, na toepassing van die afwijking, inderdaad twee woningen bijkomen. Echter die afwijking is gekoppeld aan een afwegingskader waarin is bepaald dat er met de toepassing van die afwijking er geen onevenredige afbreuk mag worden 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. Daarmee is het gebruik kunnen maken van die afwijking omgeving omgeven met voldoende waarborgen. Ook geldt bij toepassing van die afwijking de algemene regel van artikel 8.2 waarin staat dat voldaan moet worden aan gemeentelijk parkeerbeleid. Dus als daar niet aan voldaan kan worden bij een aanvraag omgevingsvergunning te zijner tijd kan de afwijking niet verleend worden. Echter op voorhand lijkt dit niet problematisch. Zoals gezegd ligt het bouwvlak strak om de geplande woningen heen. Een extra woning toestaan houdt dus in dat dat binnen de bestaande bouwmassa / bouwvlak moet gebeuren. Daarmee worden de woningen daarbinnen ook kleiner. En dat geeft weer een andere en lagere parkeerbehoefte per woning op. Dus een extra woning houdt niet per definitie in dat er (veel) meer parkeerplaatsen nodig zijn. Ook bij een bed & breakfast in de woning houdt dit niet per definitie in dat er (veel) meer parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de parkeerberekening blijkt dat er 38 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarin zit al een deel bezoekersparkeren. Dat zijn dus bezoekers als familie en vrienden maar ook kunnen dat bezoekers van bed & breakfast zijn. Daarnaast parkeren die niet altijd allemaal op het zelfde moment van de dag /avond (bezoek, bewoners). In het plangebied kunnen 32 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Uit de parkeerberekening blijkt ook dat de berekende 9,6 parkeerplaatsen die in het verleden al gebruikt werden in de openbare ruimte daarbij opgeteld worden. Dus dan levert dat een totaal op van 41,6 parkeerplaatsen op. Er zijn 38 parkeerplaatsen nodig, dus een vermindering van 3,6 parkeerplaatsen. Die 3,6 parkeerplaatsen zijn rekenkundig, indien nodig, toe te wijzen mocht gebruik gemaakt worden van de binnenplanse afwijkingen zoals voor bed & breakfast en /of een extra woning.

Overigens wonen reclamanten niet aan de Noorderweg waar de ontsluiting ligt van de nieuwbouw en waar parkeren in openbare ruimte kan plaatsvinden. Reclamanten hebben een eigen ontsluiting aan de andere zijde en hebben dan ook geen last of belang bij het parkeervraagstuk dan wel de ontsluiting.

Zoals eerder aangegeven vervallen de afwijkingen van artikel 4.6.1, onder c. en d. Dus 'aan-huis-verbonden-bedrijf' en extra medewerkers daarbij.

#### Ad. D. Parkeren. Parkeerbehoefte niet juist vastgesteld

Punten 37-38

Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven reactie bij Ad. D. '*Parkeren. Hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig*'.

#### Ad. D. Parkeren. Bouwhoogte parkeergarage:

Punten 39-40.

Voor de opmerking over het 'peil' wordt verwezen naar de gegeven reactie bij Ad. D. '*Bouwhoogte van de appartementengebouwen en definitie peil*'.

Voor de opmerking over een 'voorwaardelijke verplichting' wordt verwezen naar de gegeven reactie bij Ad. D. 'Parkeren. Waar wordt geparkeerd'.

#### Ad. D. Parkeren. Ontsluiting:

Punten 41-42.

De nieuwe appartementengebouwen worden qua autoverkeer ontsloten op de Noorderweg. Deze weg ligt ten oosten van het plangebied. Op de weg geldt éénrichtingsverkeer van de Utrechtseweg in het zuiden richting het noorden. Dit houdt in dat de auto's (net als die van andere woningen aan de Noorderweg en in de achterliggende woonwijk, vanaf de Utrechtseweg naar de woningen inrijden en er via andere wegen, zoals de Stephaniestraat en Veritasweg of de Reuvensweg, weer de wijk uitrijden naar bijvoorbeeld de Utrechtseweg. Meerdere wegen in dit gedeelte van Oosterbeek ten noorden van de Utrechtseweg betreffen éénrichtingswegen. Zo ontsluit de woonwijk waar de Hubertushoeve aan ligt ook via éénrichtingswegen aan op de Utrechtseweg.

De Noorderweg heeft, net als de tweerichtingsweg de Veritasweg en het grootste deel van de drukker Reuvensweg, een straatbreedte van 5 meter (met voetpaden aan beide zijden). Dat is een normale straatbreedte voor een tweerichtingsweg. Echter er is, mede vanwege de aansluiting op de Utrechtseweg en de routing die gekozen is in de wijk, op de Noorderweg éénrichtingsverkeer ingesteld. Doordat die weg éénrichtingsverkeer is, is daar ook ruimte om zonder problemen te parkeren langs de Noorderweg (waar zeker overdag voldoende ruimte voor is) en heeft men geen last van mogelijke conflicten met kruisend verkeer. De Noorderweg betreft een erftoegangsweg (net als alle wegen in de achterliggende wijk) en kan en mag veel verkeer hebben (meer dan het nu heeft) en kan dat ook aan, mede gezien het profiel. De toename van het verkeer door de nieuwbouw is relatief beperkt en dat kan de weg er prima bij hebben. Erftoegangswegen hebben als functie het ontsluiten van de aanwezige percelen. Al deze erftoegangswegen in de aanliggende wijk hebben verkeerskundig gezien een relatief laag gebruik. Dit valt ook te verklaren omdat in principe alleen bestemmingsverkeer van deze wegen gebruik maakt. Al deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen van de appartementen probleemloos te kunnen verwerken.

Overigens wonen reclamanten niet aan de Noorderweg waar de ontsluiting ligt van de nieuwbouw en waar parkeren in openbare ruimte kan plaatsvinden. Reclamanten hebben een eigen ontsluiting aan de andere zijde en hebben dan ook geen last of belang bij het parkeervraagstuk dan wel de ontsluiting.

#### Ad. D. Stikstofbelasting:

De punten 43 en 44 bevatten geen inhoudelijke opmerkingen.

Punt 45: Het plangebied ligt midden in de kern van het dorp Oosterbeek en op ongeveer 450 meter van het Natura 2000-gebied De Veluwe. Tussen het plangebied en bijna tot aan de grens van het Natura 2000-gebied liggen vele woningen. De percelen aan de Utrechtseweg zijn aangekocht voordat het bestaande gebruik was beëindigd en de panden zijn gesloopt. Het beëindigen van het gebruik en het slopen van de panden is het gevolg van het aankopen van de percelen waar onderhavige ontwikkeling op plaats gaat vinden. Sterker nog; reeds bij de ontwikkeling van het gebied, waar Hubertushoeve in ligt (destijds 'Oosterbeek-Hoog' genoemd), was al sprake van het herontwikkelen van de betreffende panden aan de Utrechtseweg. Reeds bij die ontwikkeling waren er al kaarten openbaar waar dit op aangegeven was.

Punt 46: Zoals bij voorgaand punt is aangehaald zijn de percelen aangekocht voordat het bestaande

gebruik was beëindigd en de panden zijn gesloopt. Het beëindigen van het gebruik en het slopen van de panden is het gevolg van het aankopen van de percelen waar onderhavige ontwikkeling op plaats gaat vinden. Hiermee staat onomstotelijk vast dat de activiteiten uitsluitend zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling.

Er bestond geen directe aanleiding dat het voormalige gebruik van de percelen sowieso gestopt zou zijn voor de peildatum van de vaststelling het bestemmingsplan en na het beëindigen zijn er geen andere stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid.

Punt 47: Het stikstofonderzoek is ambtshalve geactualiseerd met Aerius-berekeningen welke zijn uitgevoerd met de meest recente versie van Aerius (januari 2023). Daarbij zijn direct in het rapport de cumulatieve voorwaarden nader onderbouwd.

Punt 48: Het gebruik van materieel is in overleg met een aannemer overeengekomen. Het borgen of naleven van het gebruikte materieel volgens de berekening kan worden gecontroleerd door handhaving.

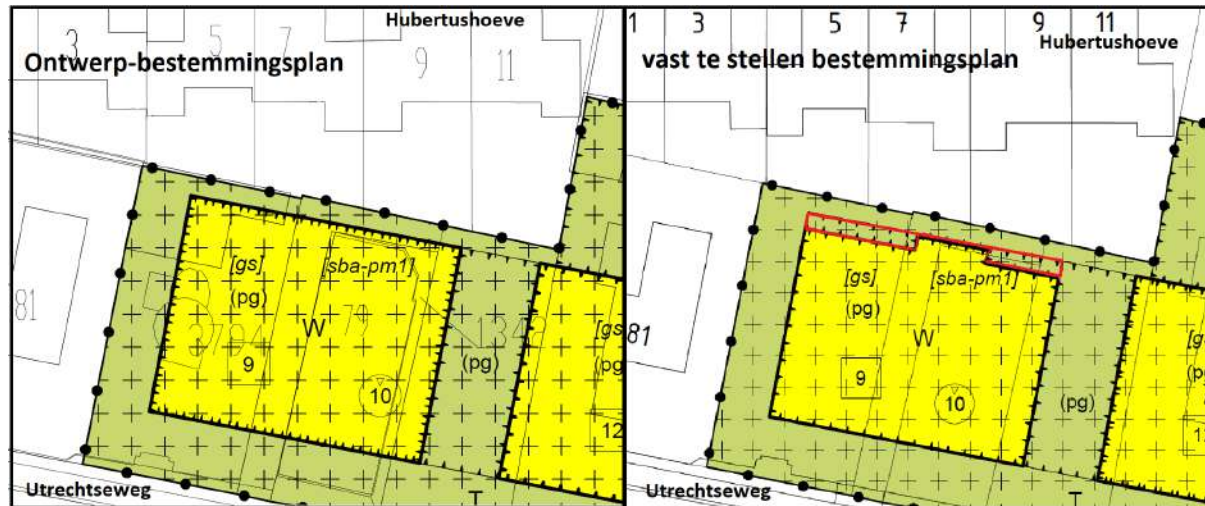
Punt 49: Met de beantwoording van de voorgaande onderdelen van deze zienswijze is een juist inzicht geboden op de stikstofbelasting van zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

### conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de regels van artikel 9, lid f, sub 2 (afwijking bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen) wordt de volgende verduidelijkende zin toegevoegd): *'Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het gebouw bedraagt.*
- De algemene afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 9, lid g van het ontwerpbestemmingsplan wordt weggehaald. Het betreft de afwijking om op een plat dak een dakterras met erfscheidingen toe te staan. Daarmee vernummen de daarna opgenomen artikelen.
- In artikel 3.2.2, lid d, sub 1 is de maximaal toegestane bouwhoogte van keermuren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' verlaagd van 3,5 meter naar maximaal 2 meter boven het ter plaatse aangegeven peil. Deze aanpassing is ook doorgevoerd in artikel 4.2.2 lid b..
- In artikel 4.6.1, lid a (afwijkingsbepaling voor het toestaan van o.a. kamerverhuur en zorgwoning) wordt het woord 'zorgwoning' weggehaald.
- Artikel 4.6.1, lid c (afwijkingsbepaling voor het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-bedrijf') wordt weggehaald.
- Artikel 4.6.1, lid d (afwijkingsbepaling voor het toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn) wordt weggehaald.
- In artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels) in de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een parkeergarage voor dat de woningen gebruikt mogen worden. Hier wordt het volgende opgenomen:
  - 4.5.2 *voorwaardelijke verplichting parkeergarage*
    - a. *Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming(en) 'Tuin' en 'Wonen' de parkeergarage gerealiseerd te zijn die voorziet in minimaal 27 parkeerplaatsen;*
    - b. *De onder a. bedoelde voorziening dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.*

- De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd (ambtshalve maar ook deels naar aanleiding van de zienswijze). De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de ambtshalve wijziging.
- Het westelijk bouwvlak is op twee punten iets kleiner gemaakt, en iets naar het zuiden verschoven. Zie de onderstaande schetsmatige afbeelding.



Afbeelding: aanpassing bouwvlak westelijk gebouw (gebouw B). Links de aangepaste verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

#### 6.3.6 zienswijze 5

Hubertushoeve 7, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 30 januari 2023 (pro-forma), aanvulling 13 februari 2023

Inboeknummer: 171651

#### samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van 9 appartementen direct aansluitend op de perceelsgrens van reclamanten en nog eens 12 appartementen in de nabijheid van hun perceel. De regeling voor de 9 appartementen is veel te ruim geformuleerd en staat toe dat er te veel woningen te dicht op het perceel van reclamanten kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent een buitenproportionele aantasting van het woongenot (privacy, schaduwwerking, verdwijnen uitzicht en zichtlijnen) van reclamanten.

Reclamanten zijn zich bewust dat het van belang is dat er nieuwe woningen moeten worden gebouwd en vinden het begrijpelijk dat deze locatie daarvoor in beeld is, maar de omvang, plaatsing en daarmee de impact die dat heeft op hun perceel en woning is buitenproportioneel. Er is géén sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de verschillende belangen goed zijn afgewogen.

#### A. Plannen in 2017

Reclamanten kochten hun woning in 2017 toen het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 op de locatie van toepassing was (en nu nog is), waarbij de percelen een centrumbestemming hebben en achter hun achtertuin een bouwvlak is opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter en meer ten zuidoosten van ons perceel een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter.

Destijds was sprake van mogelijke woningbouwplannen op de locatie van Bakkerij Hus en Galerie Voor de Bakker. Er was sprake van een plan voor twee woongebouwen van elk 5 appartementen. Eén van de kleine appartementenblokken zou op meerdere meters vanaf de erfgrans van reclamanten gerealiseerd worden en zou worden gerealiseerd in de vorm van een villa bestaande uit 2 woonlagen en een kap. De andere appartementenvilla was geprojecteerd oostelijk van hun erfgrans.

De plannen waarvoor het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld is wezenlijk anders en pakt volgens reclamanten ruimtelijk veel negatiever voor hun uit doordat er in de voorgestelde planologische regeling sprake is van een bouwvolume van 3 woonlagen, dicht bij hun erfgrans.

#### B. Forse aantasting woongenot

De voorliggende plannen en planologische regeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn gericht op de realisatie van een fors bouwvolume bij de achtertuin van reclamanten. Het gaat volgens reclamanten om een muur van 3 bouwlagen (bouwhoogte 10 meter +/- 10%, vanuit hun tuin/woning gezien circa 7,5 meter) op 8,5 meter van hun achtergevel en op minder dan 2 meter afstand van hun erfgrans.

#### Peil (maaiveldniveau)

Het peil van de ontwikkellocatie is volgens artikel 1.52 van het ontwerpbestemmingsplan op één niveau vastgezet, te weten op 42,40 m + NAP. De locatie zal worden opgehoogd en het maaiveldniveau zal fors hoger liggen dan de Utrechtseweg. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mogen daarbovenop dan nog de woningen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 10 meter. Het peil dient te worden vastgesteld op het (lagere) niveau van de Utrechtseweg. Zonder deze niveauwijziging heeft deze ontwikkeling al een te grote impact op de woonomgeving van reclamanten.

#### Afstand tot erfgrans

Er is dus een afstand van 2,00 meter aangehouden voor de afstand van het bouwblok tot de erfgrans van reclamanten. Dit is weliswaar de wettelijke vereiste volgens het burendrecht, maar is in deze situatie zeer ongepast. Het belemmert volgens reclamanten hun uitzicht en de toetreding van daglicht én zonlicht in hun huis en tuin en daarmee hun woongenot enorm. Bovendien heeft dit volgens reclamanten een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg. Er is volgens reclamanten te veel waarde gehecht aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer en er heeft geen goede belangenafweging plaatsgevonden. Hiermee is géén sprake van goede ruimtelijke ordening.

#### Aanpassing planologische regeling en bouwplan

Het bouwplan en de planologische regeling moeten worden aangepast zodat er één bouwlaag met kap (eventueel als woonlaag te gebruiken) wordt toegestaan. Het bouwvlak zou bovendien meer richting de Utrechtseweg moeten worden geprojecteerd zodat er meer lucht en ruimte (en dus minder schaduwwerking) is tussen de woning/tuin van reclamanten en het nieuwe bouwvolume. Bovendien zou de naar het perceel van reclamanten gekeerde bebouwing in een lichtere kleur moeten worden uitgevoerd. Daarmee zou optisch ook meer lucht en ruimte kunnen worden gecreëerd.

Voor de duidelijkheid lichten reclamanten de schaduwwerking op hun tuin en woning hierna nog extra toe.

Reclamanten geven aan dat uit de bezonningsstudie volgt dat er in de periode oktober tot april, elk

jaar weer, (nagenoeg) geen zon meer in hun achtertuin zal komen. De tuin van reclamanten zal donker blijven gedurende de winterperiode, wat een forse aantasting van hun woongenot is en wat een waardevermindering van hun woning met zich mee zal brengen. Er is geen sprake meer van een goed woon- en leefklimaat.

Onduidelijk is welke bouwhoogtes van de geplande nieuwe bebouwing bij deze studie als uitgangspunt is gehanteerd: de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde bouwhoogte van 10 meter, de maximale bouwhoogte bij gebruik van een afwijkingsbevoegdheid of de bouwhoogte bij een opgehoogd maaiveld (zie hiervoor onder paragraaf "peil")

Reclamanten geven aan eerder de suggestie gedaan te hebben gedaan om de achterzijde uit te voeren in lichte afwerking om enig tegenwicht te bieden tegen de afname van lichttoetreding, schaduwwerking en de donkere muur, maar daar is niets mee gedaan.

### C. Omgevingsdialoog

Vanaf 2018 hebben reclamanten de communicatie van initiatiefnemer RVG over de te realiseren plannen goed gevolgd. Volgens reclamanten is op de informatieavonden hen steeds voorgehouden, dat de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger zou worden dan de toen bestaande bebouwing, te weten 1 bouwlaag en een kap (goothoogte 4 m en bouwhoogte 7 meter). Hier houden gemeente en initiatiefnemer zich niet aan, zo blijkt uit het plan dat ter inzage ligt.

Tijdens één van de informatieavonden hebben reclamanten aangegeven dat een bezonningsstudie moest worden uitgevoerd om de schaduwwerking van de nieuwbouw op hun tuin en die van hun burens inzichtelijk te maken. Vervelend dat de initiatiefnemer en gemeente dit in de voorbereidende fase van de planvorming niet op eigen initiatief heeft laten uitvoeren. De appartementen zijn ten zuiden van hun tuinen gepland. Volgens reclamanten was op voorhand al in te zien dat dit dus veel schaduwwerking op hun tuinen zou gaan hebben.

De bezonningsstudie is nu als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd, maar voordat het plan ter inzage is gelegd is er geen terugkoppeling aan reclamanten gedaan over de resultaten. Deze resultaten krijgen reclamanten nu, ten tijde van de terinzagelegging pas te zien. Als de gemeente en initiatief eerder met reclamanten in gesprek was gegaan over de resultaten, dan kon er ook worden gesproken over eventuele aanpassingen of maatregelen, maar partijen zijn dat hiermee uit de weg gegaan. Van een goede omgevingsdialoog en een transparant proces is daarmee op dit punt geen sprake.

Wellicht ten overvloede geven reclamanten ook nog het gebrek aan informatie en te laat ontvangen informatie over de kap van de grote boom bij de woning adres Utrechtseweg 81 aan. Direct omwonenden zijn niet over de (terinzagelegging van de) kapvergunning geïnformeerd en over de uitvoering van de kapwerkzaamheden hebben reclamanten de avond tevoren bericht ontvangen waarna de kap vroeg in de ochtend startte. Er is wellicht voldaan aan de wettelijke vereisten, maar ook hier is geen sprake van een open en transparant proces.

### D. Ondeugdelijk en gebrekkig onderbouwd bestemmingsplan

Voor het overige willen reclamanten nog wijzen op zaken die ontbreken in het bestemmingsplan en/of niet juist zijn onderbouwd:

1. in het ontwerpbestemmingsplan wordt geen inzicht gegeven in het geluid dat het parkeren van auto's op het te realiseren parkeerterrein met zich meebrengt. De wanden van de nieuwe appartementsgebouwen zullen werken als een klankbord. Het parkeren en dichtslaan van portieren zullen geluidsoverlast in onze achtertuinen met zich meebrengen.
2. in het ontwerpbestemmingsplan wordt geen inzicht gegeven in de verkeersafwikkeling vanuit de



te realiseren parkeergarage (éénrichtingsverkeer) en de belasting van de Noorderweg door nieuwe verkeersbewegingen.

3. in de onderbouwing van het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt ten onrechte gerekend met een parkeerbehoefte van de 9,6 plaatsen van de winkel aan de Utrechtseweg. Deze winkel had feitelijk deze parkeerbehoefte niet en is bovendien al meer dan drie jaar niet meer in gebruik. Gelet op jurisprudentie kan en mag daarom niet met de aftrek van deze 9,6 parkeerplaatsen gerekend worden. Dat deel van de parkeerbehoefte van de nieuwe woonfuncties zal daardoor in openbare ruimte moeten worden opgevangen, waar geen parkeerruimte is.
4. in het ontwerpbestemmingsplan wordt veel mogelijkheden geboden voor afwijken van gebruik en van bouw mogelijkheden. Het perceel is echter dusdanig planologisch “vol” bestemd dat de genoemde afwijkingsmogelijkheden voor 'bed and breakfast' en bedrijf aan huis, afwijkingsmogelijkheden in bouwhoogte etc, gelet op de bijkomende parkeerbehoefte, veel ontwikkelruimte biedt. Dit is te veel ontwikkelruimte die de rechtszekerheid van reclamanten schaadt. Reclamanten verzoeken deze afwijkingsmogelijkheden dan ook uit het ontwerpbestemmingsplan te halen.
5. reclamanten merken op dat ten aanzien van de berekende stikstofbelasting ten onrechte is uitgegaan van saldering met de functie die voorheen op de percelen aanwezig waren. Hierbij is de verkeerde referentiesituatie gehanteerd. Volgens actuele jurisprudentie dient te worden uitgegaan van het feitelijk, juridisch toegestane gebruik. Bakkerij Hus, de woningen en de steenhandel zijn al lange tijd niet meer aanwezig en/of al lange tijd niet meer in gebruik. Saldering met deze functies mag dan ook niet plaatsvinden. De stikstofberekening voor de gebruiksfase berust niet op juiste gronden. Bovendien is er bij de berekeningen vanuit gegaan dat er met weinig materieel en zeer modern materiaal gaat worden gebouwd, waardoor de stikstofberekeningen voor de realisatiefase erg laag uitvallen. Het uitgevoerde onderzoek is niet juist en mocht de gemeente het wel juist achten, dan dient de gemeente er zorg voor te dragen dat de uitgangspunten over het te gebruiken materieel goed worden geborgd in het plan.

Omdat diverse onderdelen van het bestemmingsplan niet of niet juist zijn onderbouwd, verzoeken reclamanten de gemeente het plan niet vast te stellen.

#### E. Planschade

Gelet op het bovenstaande vinden reclamanten dat het bestemmingsplan moet worden aangepast op voornoemde punten voordat deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De planologische regels zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan tasten het woongenot van reclamanten aan maar zorgen bovendien voor een waardedaling van hun huis, hun eigendom. Reclamanten zijn dan ook voornemens om een planschadeclaim in te dienen en de regeling zoals benoemd in het ontwerpbestemmingsplan aan te vechten tot aan de Raad van State. Reclamanten snappen dat het van belang is dat er nieuwe woningen worden ontwikkeld, maar ten behoeve van deze planontwikkeling die de gemeente mogelijk maken middels voorliggend bestemmingsplan, is geen sprake geweest van een goede belangenafweging.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande verwachten reclamanten dat de gemeente het voorliggende bestemmingsplan niet vaststelt, dan wel dat de gemeente, indien de gemeente het bestemmingsplan aanpast op de bovengenoemde punten, reclamanten daarover informeert en daarna eventueel het bestemmingsplan vaststelt.

**reactie:**

Ad. A. Plannen uit 2017: Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 2 bij het onderdeel Ad. 2. 'Historie' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3. Verder wordt verwezen naar hetgeen als reactie gegeven is op de rest van de zienswijze van reclamanten.

Ad. B. Forse aantasting woongenot: Deze reactie geeft een samenvatting van de daaropvolgende onderdelen van de zienswijze bij punt B. Daarom wordt verwezen naar de hierna te geven reactie bij de andere onderdelen van punt B. Over de opmerking over 10% wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 3.b. '10%-afwijking' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3.

Ad. B. Peil (maaiveldniveau):

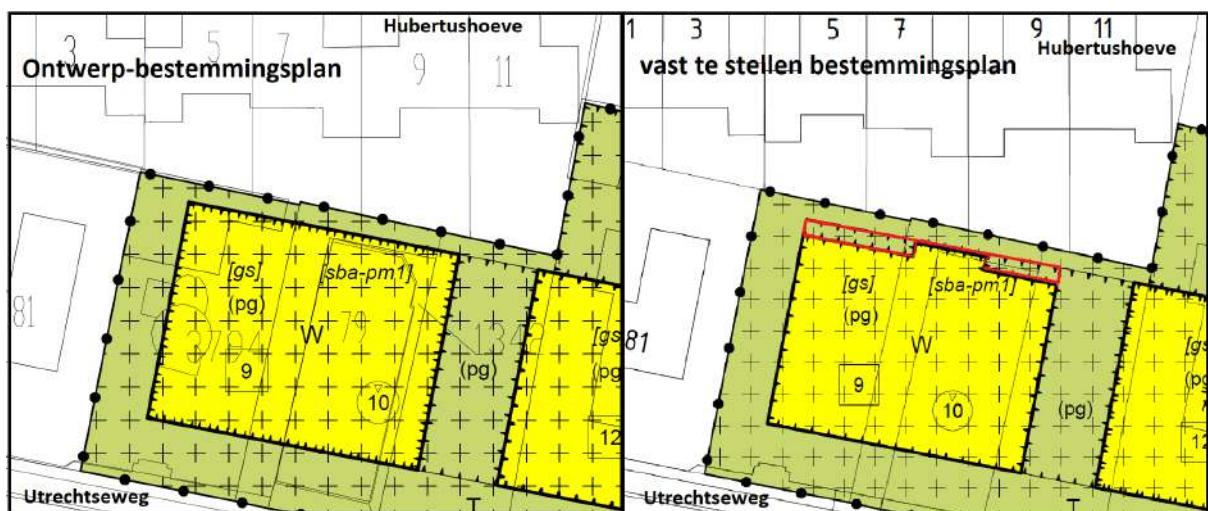
Verwezen wordt naar de gegeven reactie bij zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 2. 'Gevolgen' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3 en de gegeven reactie op zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. 'bouwhoogte en definitie peil' zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.5.

Ad. B. Afstand tot erfgrens:

Voor wat betreft de opmerking over 'schaduw / daglicht / zonlicht' wordt verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de reactie op zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. 'Bezinning' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5 en hetgeen hierna is beschreven bij Ad. B. 'Bezinning'.

Voor de reactie op de opmerkingen over de afstand tot de perceelsgrens wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 3 'Bestemmingsplan' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3 en naar de hierna gegeven reactie.

Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan ligt in een rechte lijn evenwijdig aan de perceelsgrenzen van Hubertushoeve op iets meer dan 1,5 meter / dan wel een kleine 2 meter van de perceelsgrens. Gebouw B (in het westen) krijgt echter ter plaatse niet een rechte vorm en komt op een iets grotere afstand te staan. Daarom is besloten het bouwvlak ter plaatse van gebouw B (in het westen) iets aan te passen en een beetje naar het zuiden te leggen, zodat zeker is dat de beperkte ruimte die in het bouwvlak zat wordt weggehaald en niet gebruikt kan worden. Daarmee komt het bouwvlak nu deels op iets meer dan 2 meter te liggen en deels op iets meer dan 3 meter. Op de navolgende afbeelding is dat weergegeven.



Afbeelding: vergelijking ontwerpbestemmingsplan (links) en vast te stellen bestemmingsplan

*(rechts) met in rood verkleining westelijk bouwvlak in de bestemming 'Wonen' in vast te stellen bestemmingsplan.*

Verder wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassing zoals genoemd in hoofdstuk 6.5 waarin staat dat een regel wordt opgenomen dat balkons aan de noordzijde van de gebouwen niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Daardoor blijft gegarandeerd dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens ook de afstand blijft van de nieuwbouw en dat er ook geen balkons dichterbij kunnen komen en daarmee een aantasting van de privacy zouden kunnen opleveren.

In het bouwplan van de twee gebouwen zijn geen balkons gepland / voorzien aan de noordzijde van de gebouwen. Dat is dus aan de zijde van de woningen aan de Hubertushoeve. Gezien de relatief beperkte afstand van met name het westelijke gebouw zijn balkons ook niet nodig en niet gewenst aan die noordzijde. Daarom wordt in de regels van de bestemming 'Wonen' opgenomen dat uitwendige balkons (dus buiten, het bouwvlak van, de woonbestemming) aan de noordzijde van de gebouwen niet zijn toegestaan. Dit zou ook al ambtshalve worden aangepast, maar dus ook naar aanleiding van de zienswijze.

Reclamanten hebben hier geen zienswijze over ingediend, maar de opmerkingen in de zienswijze over de, in hun ogen, beperkte afstand van de nieuwe gebouwen tot hun perceel en mogelijke aantasting van privacy maken dat deze aanpassing ook wordt doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

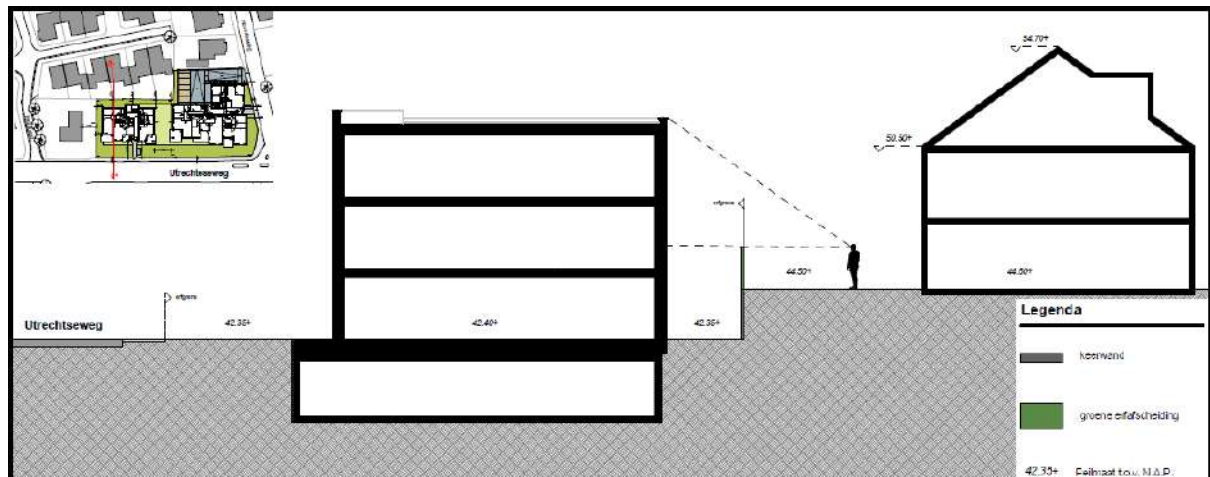
Voor de opmerking over 'waardevermindering' wordt verwezen naar de hierna gegeven reactie op onderdeel Ad. E..

#### Ad. B. Aanpassing planologische regeling en bouwplan:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 5 'Gevolgen' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3. Ook wordt verwezen naar de hiervoor gegeven reactie bij Ad. B 'afstand tot de perceelsgrens'.

Het is juist dat de gebouwen een bouwhoogte van bijna 11 meter en bijna 10 meter zullen krijgen. Dat is echter vergelijkbaar met de bouwhoogte van een grondgebonden woning van twee lagen met kap. Zo heeft de woning van reclamant (en de andere reclamanten aan de Hubertushoeve) een bouwhoogte van circa 10,5 meter. Het is juist dat de afstand tot de perceelsgrens niet heel groot is (een klein deel iets meer dan 2 meter en verder iets meer dan 3 meter), maar daarmee is die afstand niet ruimtelijk niet onacceptabel. Anderzijds is de achtertuin van de woningen aan de Hubertushoeve ook niet heel diep. De afstand van de gevel van de woningen van reclamant (en andere reclamanten) tot aan de gevel van de nieuwbouw is vergelijkbaar aan de afstand tussen de voorgevels van Hubertushoeve 1-11 naar Hubertushoeve 2-6 (= net iets meer dan 11 meter), of aan de afstand van de woningen Oosterhoogte 1-5 en Oosterhoogte 2-8 (= krap 10 meter). Zij het dat de afstand van de gevel van de woning van reclamant en de nieuwbouw nog iets groter is. De nieuwe appartementengebouwen kunnen niet verder naar de Utrechtseweg gepositioneerd worden. Zie hiervoor het geen is beschreven bij de reactie op deze zienswijze bij Ad. 3. 'Bestemmingsplan'.

Daarnaast liggen de woningen van reclamant (en andere reclamanten) op een hoger maaiveld dan de nieuwe appartementengebouwen. Daar zit ongeveer 2 meter hoogteverschil tussen. Dus de nieuwbouw ligt ongeveer 2 meter lager dan de woningen en tuinen van reclamanten. Daardoor zijn die appartementengebouwen visueel lager vanaf de woningen van reclamanten. Zie hiervoor de navolgende afbeelding.



Afbeelding: schets bouwplan met schets van doorsnede Hubertushoeve 7 en gebouw A (westelijke gebouw)

In het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes van de gebouwen aangegeven, namelijk maximaal 10 meter en maximaal 11 meter. Dat wordt gemeten vanaf het vastgelegde peil van 42.40 meter boven N.A.P. Zoals de hiervoor staande afbeelding toont ligt het gebouw straks circa 2 meter lager van het maaiveld van de achtertuin van o.a. reclamanten. Verwezen wordt o.a. naar de geven reactie op zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. 'bouwhoogte en definitie peil' zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.5.

#### Kleurstelling westelijk gebouw (Beeldkwaliteitplan):

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 2 bij onderdeel Ad.6 'Conclusie' zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.3. Hierna wordt die reactie voor de volledigheid ook herhaald.

Reclamanten geven aan dat de naar hun perceel gekeerde bebouwing in een lichtere kleur zou moeten worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan regelt niets met betrekking tot kleurstelling van een gebouw. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan wel. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarmee betrekking op het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn de geplande gebouwen weergegeven en is ook aangegeven welke kleur gebruikt gaat worden inclusief steensoorten. De bouwplannen zijn veelvuldig besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (o.a. welstand). In overleg is gekomen tot de gekozen kleurstelling. Het westelijke gebouw krijgt daarin een donkerdere kleur dan het oostelijke gebouw. Gekozen is voor een rode baksteen. Dit is echter een niet ongebruikelijke kleur voor een dergelijk woongebouw, en een niet erg donkere kleur. De woning van reclamant bestaat ook uit een rode baksteen. Sterker nog de woning van reclamanten bestaat ook uit een rode baksteen. Dat het oostelijke gebouw een lichtere tint krijgt wil niet zeggen dat rode baksteen (te) donker is in deze situatie. Doordat dit zo is besproken met en geaccordeerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betekent dat een aanpassing van de kleurstelling ook niet mogelijk en wenselijk is. Dit wordt nog duidelijker als het straatbeeld in een breder perspectief wordt bekeken. Dan wordt duidelijk dat bij dit gedeelte van de panden aan de noordzijde van de Utrechtseweg er vrijwel steeds om en om panden staan met een roodkleurige baksteen en dan weer een witte / lichte kleur. In dit 'ritme' passen beide gebouwen precies. Die herhalen die kleurwisseling. Alleen daarom al is het omwisselen van de kleurstelling van beide gebouwen niet aan de orde. De zienswijze leidt tot niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.



Afbeelding: schets aanzicht panden aan de noordzijde van de Utrechtseweg in en nabij plangebied (bron: Beeldkwaliteitplan Utrechtseweg 71-79; 'Weusten Liedenbaum architecten')

#### Ad. B. Bezinning:

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij de reactie op zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. 'Bezinning' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5. In het ontwerpbestemmingsplan was een bezonningstudie opgenomen welke in een platvlak (2D) de bezonningssituatie / schaduw toonde van 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Deze bezonningstudie is geactualiseerd. Nu is daarin nu ook de bezonning op 19 februari en 21 oktober opgenomen. Ook is nu een driedimensionale (3D) schets / model gemaakt van de bezonning / schaduw.

In de uitgevoerde bezonningstudie, welke in aangepaste / geactualiseerde versie is bijgevoegd als Bijlage 2 bij de toelichting, blijkt uit de 3D-modellering dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Volgens de lichte TNO-norm dient tussen de periode 19 februari en 21 oktober gedurende 2 uur per dag zon aanwezig te zijn in het midden van de vensterbank van de binnenkant van het raam. Dit wordt behaald bij de woning van reclamant.

In de bezonningstudie is uitgegaan van de in het bestemmingsplan bij recht toegestane maximale bouwhoogtes. Voor de reactie op de opmerkingen over de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingen wordt verwezen naar gegeven reactie bij Ad. D punt vier van de zienswijze van reclamant en de reactie op zienswijze 4 bij onderdeel Ad. D. 'Bezinning' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5.

Ad. C. Omgevingsdialoog: Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is beschreven bij Ad. A. en dus naar de gegeven reactie bij zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 2. 'Historie' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3. Daaruit blijkt dat er nooit sprake is geweest van een laag nieuw gebouw met de hoogtes zoals reclamanten aangeven. In de plannen van 2017-2018 was er ook sprake, zoals reclamant ook bij A. aangeeft, van twee bouwlagen met kap. Een dergelijk gebouw heeft dus per definitie een hogere hoogte dan 7 meter en hoger dan een deel van de voorheen bestaande gebouwen.

Een zinvol schaduwonderzoek opstellen kan pas zodra meer duidelijk is over de geplande nieuwbouw. Dus daarom is dat pas later gedaan. Daaruit bleek dat voldaan kon worden aan de geldende normen. Verwezen wordt naar de hiervoor gegeven reactie op het onderdeel 'bezinning' (Ad. B). Ook wordt verwezen naar de gegeven reactie bij zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 2. 'Historie' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.3.

De kap van een boom op het perceel van Utrechtseweg 81 heeft niets te maken met het voorliggende initiatief voor woningbouw en het bestemmingsplan. De betreffende boom stond op particulier eigendom en is door hen gekapt. Het betrof een noodkap, waardoor, zoals het woord als zegt, de boom met spoed gekapt moest worden. Zoals reclamanten ook aangeven zijn, als extra service, omwonenden op de hoogte gesteld dat de boom gekapt werd.

#### Ad. D. punt 1 Geluid parkeren:

Reclamanten noemen twee verschillende geluidsbronnen: ten eerste, manoeuvrerende auto's die de parkeergarage in- en uitrijden, en ten tweede, de geluidsbelasting vanwege parkerende auto's op de

5 parkeerplaatsen. Zowel geluidsbronnen als verkeersemisies zijn inherent aan activiteiten behorend bij de beoogde woningen. De geluidsbronnen zijn geheel gelegen binnen de perceelgrens. Voor het aspecten geluid geldt dat in voor dergelijke bronnen kan worden getoetst aan het Activiteitenbesluit en/of de VNG Publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In het Activiteitenbesluit worden kaders gesteld voor een milieutoetsing - inclusief geluid - aan 3 verschillende typen inrichtingen: A, B, en C. De functie woning valt niet binnen een van deze categorieën: volgens het Activiteitenbesluit is geen toetsing (geluid) benodigd. Dan blijft een toetsing aan de VNG-publicatie over. In deze publicatie ('Bedrijven en milieuzonering') is te lezen dat wordt getoetst aan milieubelastende activiteiten van bedrijven, maar ook publieke dienstverlening en openbare instellingen. Wonen is geen milieubelastende activiteit, enkel een milieugevoelige functie. Een toetsing aan de VNG-publicatie is derhalve niet benodigd. Geconcludeerd wordt dat er geen (normering)kaders zijn waarvoor een akoestische toets benodigd is.

#### Ad. D. punt 2 Verkeersafwikkeling en Ad. D punt 3 Aantal parkeerplaatsen:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 4 bij de onderdelen Ad. D. 'Parkeren, Hoeveel parkeerplaatsen nodig', Ad. D. 'Parkeren, Parkeerbehoefte niet juist vastgesteld' en Ad. D. 'Parkeren. Ontsluiting' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5.

#### Ad. D. punt 4 Afwijkingmogelijkheden:

Verwezen wordt naar de gegeven reactie op zienswijze 4 bij de onderdelen Ad. D. 'Binnenplanse mogelijkheden om bouwhoogte te verhogen' en Ad. D. 'Gebruik van de bouwwerken' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5.

#### Ad. D. punt 5 Stikstof:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 4 bij onderdeel 'D. Stikstof' zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3.5. De percelen zijn aangekocht voordat het bestaande gebruik was beëindigd en de panden zijn gesloopt. Het beëindigen van het gebruik en het slopen van de panden is het gevolg van het aankopen van de percelen waar onderhavige ontwikkeling op plaats gaat vinden. Hiermee staat onomstotelijk vast dat de activiteiten uitsluitend zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling.

Er bestond geen directe aanleiding dat het voormalige gebruik van de percelen sowieso gestopt zou zijn voor de peildatum van de vaststelling het bestemmingsplan en na het beëindigen zijn er geen andere stikstofveroorzakende activiteiten ontplooid.

Het gebruik van materieel is in overleg met een aannemer overeengekomen. Het borgen of naleven van het gebruikte materieel volgens de berekening kan worden gecontroleerd door handhaving.

#### Ad. E: Planschadevergoeding:

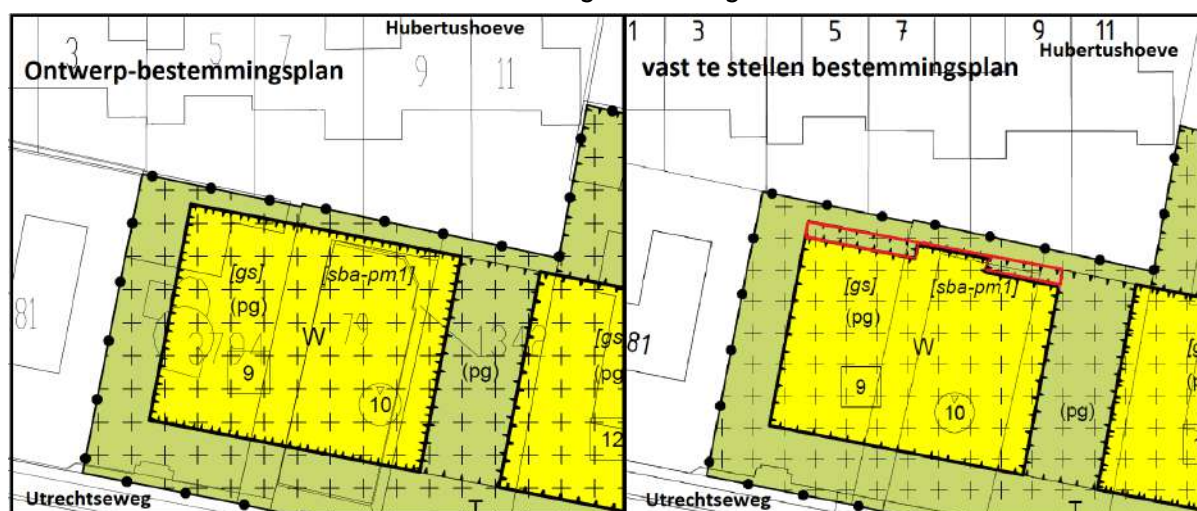
Een verzoek om tegemoetkoming planschadevergoeding kan bij de gemeente worden ingediend na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Een eventueel tegen die tijd ingediend verzoek zal dan worden beoordeeld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijk en deskundig adviesbureau. Daarbij geldt dat minimaal 2% van de waardevermindering van een opstal niet voor vergoeding in aanmerking komt. Jurisprudentie geeft aan dat dit percentage tot 4% of zelfs 5% kan oplopen bij inbreiding in de bebouwde kom. Ook speelt de 'voorzienbaarheid' van de ontwikkeling bij de aankoop van de woning van de verzoeker om planschadevergoeding een rol. Ons inziens zal voorzienbaarheid (deels) een rol spelen bij een eventueel in te dienen verzoek om tegemoetkoming. Voor die voorzienbaarheid wordt verwezen naar hetgeen is beschreven in de

reactie op zienswijze 2 bij onderdeel Ad. 2 'Historie' zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.3. Het gaat dan om het reeds in 2007 vastgestelde verkavelingsmodel 4 waarin al deels een herontwikkeling voor Utrechtseweg 73 stond aangegeven.

#### conclusie:

De zienswijze leidt wel / niet tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1.
- Het westelijk bouwvlak is op twee punten iets kleiner gemaakt, en iets naar het zuiden verschoven. Zie de onderstaande schetsmatige afbeelding.



Afbeelding: aanpassing bouwvlak westelijk gebouw (gebouw B). Links de aangepaste verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

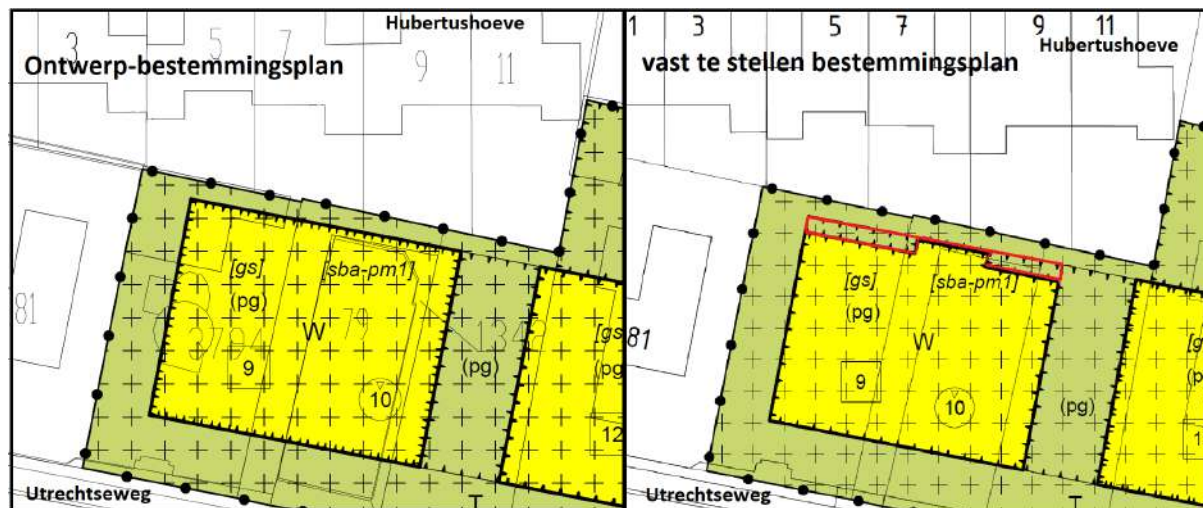
- De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd (ambtshalve maar ook deels naar aanleiding van de zienswijzen). De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de ambtshalve wijziging.
- Artikel 4.6.1, lid c (afwijkingsbepaling voor het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-bedrijf') wordt weggehaald.
- Artikel 4.6.1, lid d (afwijkingsbepaling voor het toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn) wordt weggehaald.

#### 6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

- De tekst in hoofdstuk 1.2 'Ligging plangebied' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat Hubertushoeve 13 weggehaald wordt en vervangen wordt door Hubertushoeve 11; dus: 'Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden en de Noorderweg in het oosten. In het noorden door de woningen met tuin aan de Noorderweg 4 en de Hubertushoeve 1-11 (oneven). In het westen wordt het plangebied begrensd door de woning met tuin aan de Utrechtseweg 81.'
- Het logboek van de participatie is weggehaald als bijlage bij de toelichting.

- In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1.
- Het westelijk bouwvlak is op twee punten iets kleiner gemaakt, en iets naar het zuiden verschoven. Zie de onderstaande schetsmatige afbeelding.



Afbeelding: aanpassing bouwvlak westelijk gebouw (gebouw B). Links de aangepaste verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

- De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd (ambtshalve maar ook deels naar aanleiding van de zienswijzen). De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de ambtshalve wijziging.
- De algemene afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 9, lid g van het ontwerpbestemmingsplan wordt weggehaald. Het betreft de afwijking om op een plat dak een dakterras met erfscheidingen toe te staan. Daarmee vernummen de daarna opgenomen artikelen.
- In artikel 3.2.2, lid d, sub 1 is de maximaal toegestane bouwhoogte van keermuren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' verlaagd van 3,5 meter naar maximaal 2 meter boven het ter plaatse aangegeven peil. Deze aanpassing is ook doorgevoerd in artikel 4.2.2 lid b..
- In artikel 4.6.1, lid a (afwijkingsbepaling voor het toestaan van o.a. kamerverhuur en zorgwoning) wordt het woord 'zorgwoning' weggehaald.
- Artikel 4.6.1, lid c (afwijkingsbepaling voor het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-bedrijf') wordt weggehaald.
- Artikel 4.6.1, lid d (afwijkingsbepaling voor het toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn) wordt weggehaald.
- In artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels) in de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een parkeergarage voor dat de woningen gebruikt mogen worden. Hier wordt het volgende opgenomen:
  - 4.5.2 voorwaardelijke verplichting parkeergarage
    - a. Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming(en) 'Tuin' en 'Wonen' de parkeergarage gerealiseerd te zijn die voorziet in minimaal 27 parkeerplaatsen;



- b. De onder a. bedoelde voorziening dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

## 6.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het onderzoek naar stikstof is geactualiseerd mede naar aanleiding van de nieuwe Aerius-update van januari 2023. Deze nieuwe berekening, die niet leidt tot een andere conclusie, vervangt de eerder opgenomen Aerius-berekening die als Bijlage 16 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- Doordat de Aerius-berekening is geactualiseerd is deze actualisatie ook verwerkt in de op dat punt geactualiseerde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling'. Deze nieuwe meldnotitie vervangt de eerder opgenomen notitie die als Bijlage 4 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- De redactie van artikel 2.2 (wijze van meten) is iets aangepast waardoor het nu duidelijker is dat alleen schoorstenen en antennes tot maximaal 5 meter hoogte op een gebouw niet meetellen voor de maximale bouwhoogte. Eerder stond dat dit ook gold voor 'daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen'. Maar dat is voor interpretatie vatbaar en deels in tegenstrijdig met artikel 2.12. Daarom is dit nu aangepast.
- De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie is geactualiseerd. De geactualiseerde versie is nu als Bijlage 2 opgenomen. Zie ook de reactie op de zienswijzen.
- In artikel 2.12 (Wijze van meten; 'algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk') is nu expliciet opgenomen dat ook zonnepanelen vallen onder 'ondergeschikte bouwdelen' die tot 1 meter overschrijding van o.a. de toegestane bouwhoogte zijn toegestaan. Tegelijkertijd is de redactie van dat artikel iets aangepast, zonder inhoudelijke wijzigingen, aan de recente gemeentelijke standaard van dat artikel.
- Het stoken met een open haard of houtkachel is niet voorzien in de nieuwbouw. Om dit ook planologisch vast te leggen is in artikel '4.5 specifieke gebruiksregels' toegevoegd dat het volgende een strijdig gebruik betreft: het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.
- In artikel 9, lid c. is de afwijking voor overschrijding bij meetverschillen beperkt tot maximaal 0,5 meter. Daar was eerst geen beperking opgenomen.
- In artikel 4.4.1, lid a. is de overschrijding via een afwijking beperkt tot maximaal 0,5 meter i.p.v. 1,5 meter.
- Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van dakinstallaties zoals buitenunits van warmtepompen en ventilatoren. Dat onderzoek is als Bijlage 11 in het bestemmingsplan opgenomen. Uit dat onderzoek volgt dat die installaties voldoen aan de daarvoor geldende eisen. In Hoofdstuk 4.5. van de toelichting is een korte toelichting hierover opgenomen.
- In de regels wordt (o.a.) in de bestemming 'Wonen' opgenomen dat er geen balkons aan de noordzijde van de gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak. Het betreft de artikelen 2.12 en 4.2.1. In verband met mogelijke privacy en inzicht zou dit ambtshalve al aangepast worden (omdat daar geen balkons zijn voorzien in het bouwplan) maar dit is ook aangepast naar aanleiding indirecte opmerkingen daarover in de zienswijzen.



# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0216ob-va02 van de gemeente Renkum.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

#### 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.bp0216ob-va02.

#### 1.4 *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.

#### 1.5 *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.

#### 1.6 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 *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 doormiddel 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 dan wel de opvolgers van die wetten) vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

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

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

### 1.9 *aanverwantschap:*

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

### **1.10 afwijking/afwijken:**

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (dan wel de opvolger van die wet(telijke regeling)).

### **1.11 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **1.12 archeologische waarden:**

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

### **1.13 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 m<sup>2</sup> dient te bedragen).

### **1.16 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).

### **1.17 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.

### **1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 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.

### **1.21 bloedverwantschap:**

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

### **1.22 bouwen:**

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

### **1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.24 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.

### **1.25 bouwperceel:**

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

### **1.26 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:***

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

**1.29 *bouwwerk:***

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

**1.30 *dak:***

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

**1.31 *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.

**1.32 *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.

**1.33 *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.

**1.34 *erkend archeoloog:***

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

**1.35 *gebouw:***

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

**1.36 *gebruiken:***

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



### 1.37 *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.

### 1.38 *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.

### 1.39 *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.

### 1.40 *kap:*

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

### 1.41 *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).

### 1.42 *maatvoeringsvlak:*

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

### 1.43 *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.

### 1.44 *nadere eis:*

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening (dan we de opvolger van deze wet(telijke regeling)).

#### **1.45 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.

#### **1.46 nutsvoorziening:**

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

#### **1.47 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 (dan wel de opvolger van deze wet(telijke regeling)).

#### **1.48 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.

#### **1.49 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.

#### **1.50 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.

#### **1.51 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.

#### **1.52 peil:**

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 2': 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- c. *in andere gevallen:*
  1. *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een openbare weg,*

*openbaar pad of openbare 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 Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).*

### 1.53 prostitutie:

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

### 1.54 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.

### 1.55 sekswinkel:

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

### 1.56 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.

### 1.57 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.

### 1.58 splitsing van een woongebouw:

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

### **1.59 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.

### **1.60 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.61 voorkeursgrenswaarde:**

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

### **1.62 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.

### **1.63 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.

### **1.64 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.

### **1.65 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg heeft.

### **1.66 zorgboerderij:**

een boerderij (agrarisch bedrijf) waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking onder begeleiding eenvoudige werkzaamheden kunnen verrichten, waarbij de agrarische producten ter verkoop kunnen worden aangeboden.

### **1.67 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

### 1.68 zorgwoning:

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens bestaande uit tenminste 1 hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Het betreft in feite een ruimte voor intramurale zorg. Zelfstandige zorgwoningen / dan wel een kleinschalig complex van 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.

## Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

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

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.11 ondergrondse diepte:**

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

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

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

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

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage met bergingen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeerplaatsen en wegen / paden toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 algemeen

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' waarbij de bouwhoogte van de ondergrondse parkeergarage maximaal 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) mag bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1').

##### 3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
  1. dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 30% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;
  2. dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van keermuren mag:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' maximaal 3,5 meter beneden en maximaal 2 meter boven het peil van 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1');



2. voor de voorgevel (= naar de weg gekeerde gevels(s)) van de gebouwen in de bestemming 'Wonen' maximaal 1,2 meter bedragen;
3. achter de voorgevel (= naar de weg gekeerde gevels(s)) van de gebouwen in de bestemming 'Wonen' maximaal 2 meter bedragen.

### 3.3 nadere eisen

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

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

### 3.4 afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.

#### 3.4.2 afwegingskader

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

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

### 3.5 specifieke gebruiksregels

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een (nagenoeg) ondergrondse parkeergarage met bergingen toegestaan;
- c. gebouwen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. paden, zoals opritten en achterpaden en hellingbanen;
- g. groenvoorzieningen en bos;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder keermuren;
- j. zonnepanelen op het dak;
- k. andere werken.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

Uitsluitend binnen een bouwvlak zijn gebouwen toegestaan, waarbij voor het bouwen van gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- 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 met dien verstande dat aan de noordzijde van de gebouwen geen balkons zijn toegestaan buiten het bouwvlak en geen balkons die uitsteken buiten het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de ondergrondse parkeergarage maximaal 42,40 meter boven Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) bedragen (= gelijk aan het peil van het naastgelegen bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1').

#### 4.2.2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van een keermuur mag maximaal 3,5 meter beneden en maximaal 2 meter boven het ter plaatse geldende peil bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 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) 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.

### 4.3 nadere eisen

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

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

### 4.4 afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 0,5 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 4.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
  1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, of een verkregen hogere grenswaarde;
  2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' 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 4.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 4.4.2 afwegingskader

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

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

g. *de fysieke veiligheid.*

## 4.5 *specifieke gebruiksregels*

### 4.5.1 *strijdig gebruik*

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

- a. *een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;*
- b. *het gebruik van een open haard of houtkachel ten behoeve van de verwarming van woonhuizen.*

### 4.5.2 *voorwaardelijke verplichting parkeergarage*

- a. *Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' binnen de bestemming(en) 'Tuin' en 'Wonen' de parkeergarage gerealiseerd te zijn die voorziet in minimaal 27 parkeerplaatsen;*
- b. *De onder a. bedoelde voorziening dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.*

## 4.6 *afwijken van de gebruiksregels*

### 4.6.1 *afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1 onder b en toestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is.*

### 4.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 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.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 5.1 bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet toegestaan te bouwen. Dit vanuit het oogpunt van bescherming, veiligstelling dan wel herstel van de archeologische waarden / archeologische relict(en) in het gebied. Een uitzondering hierop is dat hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bescherming, veiligstelling en herstel van de archeologische waarden / archeologische relict(en) mogen worden gebouwd.

#### 5.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 5.3 afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

#### 5.3.2 afwegingskader

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

- a. *de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. *de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

### 5.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden (dan wel de afwezigheid daarvan) van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

### 5.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

### 5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*

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

#### 5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

#### 5.4.4 uitzondering archeologische onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 5.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
  1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
  2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 5.2 en lid 5.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook

*Regels*

*in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.*



## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 6 Anti-dubbelregel*

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 ondergronds bouwen**

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 peil).

### **7.2 afwijkingen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de te plaatste geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

### **7.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek**

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

### **7.4 voorwaardelijke verplichting**

Alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden dan wel de gronden in gebruik kunnen worden genomen ten behoeve van de functie wonen, dient middels een onderzoek naar asbest in de bodem aangetoond te zijn dat de gronden geschikt worden geacht voor de woonfunctie.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

- a. hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, en;
- b. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

### 8.2 parkeernormen

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

### 8.3 strijdig gebruik

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

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

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie, de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en;
- de fysieke veiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;*
- b. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- c. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen tot maximaal 0,5 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;*
- d. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met uitzondering van de bestemming 'Bos'), gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken, met dien verstande dat deze afwijking niet geldt voor de noordzijde van de bouwvlakken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
  1. *de oppervlakte van de totale vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;*
  2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het gebouw bedraagt;*
- g. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
  3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouw materieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
  1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
  2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
  3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect*

- worden beschadigd;
- i. 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 10 Overgangsrecht

#### 10.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

##### 10.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 overgangsrecht

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

##### 10.2.2 strijdig gebruik

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

##### 10.2.3 verboden gebruik

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

##### 10.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

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

## *Artikel 11 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 71-79, 2023'.

## Eindnoten

1. Weusten Liedenbaum architecten - 25 april 2022.
2. Weusten Liedenbaum architecten - 7 juli 2022 - Bezonningsstudie Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2 Oosterbeek.
3. SAB - 8 november 2021 - Toets Ladder van duurzame verstedelijking - 160298.01.
4. SAB - 21 juli 2022 - Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Utrechtseweg 71-79 - kenmerk: 160298.01.
5. Demolition management - 28 oktober 2016 - Asbestinventarisatie Utrechtseweg 73-79 Oosterbeek - kenmerk: AI 16-296.
6. PJ Milieu BV - 11 november 2016 - Verkennend en nader bodemonderzoek Herontwikkeling locatie 'Hus' te Oosterbeek - kenmerk: 1645401A.
7. PJ Milieu BV - 17 oktober 2019 - Verkennen bodemonderzoek Utrechtseweg 71 en Noorderweg 2 Oosterbeek - kenmerk: 1645403A.
8. Ortago Noordoost B.V. - 15 juli 2022 - Tussen-evaluatieverslag Bodemsanering Utrechtseweg 71-73 en Noorderweg 2 in Oosterbeek - kenmerk: 216103/R02
9. PJ milieu Bv - 1 november 2019 - samenvatting uitgevoerde bodemonderzoeken Utrechtseweg 71-79 Oosterbeek - kenmerk:1645404Z.
10. <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.
11. SAB - 1 augustus 2022 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Utrechtseweg 71-79 en Noorderweg 2 Oosterbeek - 160298.01.
12. NTP. Waterhuishoudkundigplan, 21 Appartementen Oosterbeek. 118806, 2 december 2020.
13. Waterschap Vallei en Veluwe - Wateradvies voor ruimtelijke plannen met mogelijk een klein waterbelang - 13 december 2019 - 20191213-10-22063.
14. Bureau voor Archeologie - 4 februari 2020 - Rapport 407, een bureau en inventariserend veldonderzoek - 2020012001.
15. SAB - 16 januari 2020 - Quick scan natuur Oosterbeek, Locatie HUS - 160298.01.
16. SAB - 2 december 2022 - Stikstofberekening HUS Oosterbeek - 160298.01.
17. SAB - 27 oktober 2020 - Nader onderzoek Wet natuurbescherming Oosterbeek, Locatie HUS - 160298.01.
18. SAB - 11 maart 2022 - Memo Parkeergelegenheid project HUS.
19. AVG - 9 maart 2020 - Vooronderzoek CE, Oosterbeek Utrechtseweg - 1962243.



Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

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



Gemeente Renkum

