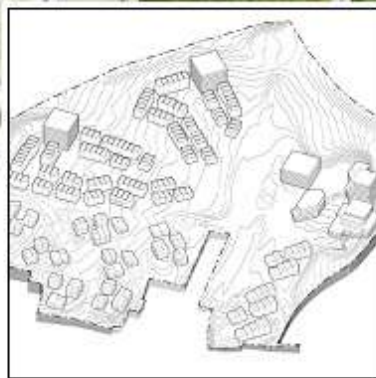


Bestemmingsplan De Hes-west 2024

IDN: NL.IMRO.0274.bp0226ob-va02



Gemeente Renkum

De Hes-west 2024

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Huidige situatie</i>	10
2.1 Historie	10
2.2 Ruimtelijke structuur	14
<i>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</i>	17
3.1 Planbeschrijving	17
3.2 Beeldkwaliteitsplan	22
<i>Hoofdstuk 4 Beleidskader</i>	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	26
4.3 Regionaal beleid	33
4.4 Gemeentelijk beleid	36
<i>Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten</i>	41
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	41
5.2 Bedrijven en milieuzonering	43
5.3 Verkeer	45
5.4 Luchtkwaliteit	50
5.5 Geluidhinder	52
5.6 Geurhinder	56
5.7 Externe veiligheid	57
5.8 Bodemkwaliteit	59
5.9 Water	62
5.10 Ecologie	71
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	79
5.12 Trillingen	83
<i>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</i>	84
6.1 Standaard en plansystematiek	84
6.2 Toelichting op de regels	84
<i>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</i>	90
7.1 Economische uitvoerbaarheid	90
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	90
7.3 Zienswijzen	91
<i>Regels</i>	161
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	162

Artikel 1	Begrippen	162
Artikel 2	Wijze van meten	174
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	176
Artikel 3	Groen - Park	176
Artikel 4	Verkeer	178
Artikel 5	Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)	179
Artikel 6	Woongebied	181
Artikel 7	Woongebied - 1	183
Artikel 8	Woongebied - 2	186
Artikel 9	Woongebied - 3	189
Artikel 10	Waarde - Archeologie hoge verwachting	192
Artikel 11	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	195
Artikel 12	Waarde - Archeologisch waardevol gebied	198
Artikel 13	Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen	201
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	204
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	204
Artikel 15	Algemene bouwregels	205
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	206
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	208
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	209
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	210
Artikel 19	Overgangsrecht	210
Artikel 20	Slotregel	211

Bijlagen bij de toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Stedenbouwkundig plan</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Beeldkwaliteitsplan</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>M.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Verkeerskundig onderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Luchtkwaliteitsonderzoek</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Onderzoek externe veiligheid</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Klimaattoets</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Quickscan flora en fauna</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Nader ecologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Dassenonderzoek</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Oplegnotitie gebiedsbescherming</i>
<i>Bijlage 14</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie</i>
<i>Bijlage 15</i>	<i>Archeologisch vooronderzoek</i>
<i>Bijlage 16</i>	<i>Bouwhistorische veldinspectie en quickscan Watermolen</i>

Inhoudsopgave

Bijlage 17 Onderzoek trillingen

Bijlage 18 Participatieverslag

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het voormalige KEMA-terreindeel aan de zuidzijde van de Utrechtseweg ontwikkelt Amvest het plan De Hes tot een nieuw woon- en deels werklandschap in een groene setting. De afgelopen jaren is de leegstand op het terrein sterk toegenomen door het vertrek en inkrimpen van gevestigde bedrijven. Het is niet meer mogelijk om de huidige functie van het terrein te handhaven. Samen met de gemeente Renkum en Arnhem heeft Amvest het plan opgevat om een nieuwe invulling te geven aan het terrein, waarbij in het Arnhemse deel een deel van de huidige bebouwing in stand wordt gehouden. In het Renkumse deel zal alle bedrijfs- en kantoorbebouwing verdwijnen.

In december 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders van gemeente Renkum een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald voor de toekomstige ontwikkeling van De Hes-west. Deze randvoorwaarden zijn inmiddels verouderd. Op 27 september 2023 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan (zie bijlage) met nieuwe kaders vastgesteld voor de nieuwe ontwikkeling van het terrein. Bij verdere uitwerking hanteert de gemeente dit stedenbouwkundig plan als kader.

Het huidige bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde locatie voor de woningbouwontwikkeling laat deze functies en bebouwing niet toe. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan worden nieuwe bouw- en gebruiksregels voor het gebied gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Arnhems Buiten is anno 2023 een extensief bedrijvenpark ten westen van Arnhem en ten oosten van Oosterbeek. In het park zijn bedrijven gevestigd op het gebied van o.a. energie, certificering en milieutechnologie, daarom wordt het ook wel het Energy Business Park genoemd. Arnhems Buiten heeft vier deelgebieden: Mariëndaal, Den Brink, Rosande en De Hes. Het plangebied betreft alleen het deelgebied De Hes en is ongeveer 15 hectare groot. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de N225 en ten westen door de spoorlijn ArnhemNijmegen. Links van de spoorlijn ligt een aantal agrarische percelen en loopt de bebouwing over in de bebouwde kom van Oosterbeek. Noordelijk van de N225 Utrechtseweg ligt het overige deel van het Energy Business park en aan de oostkant grenst het plangebied aan de Arnhemse woonwijk Hoogstede/Klingelbeek. Ten zuiden van het plangebied grenst het plangebied aan de woonbebouwing en bedrijven aan de Klingelbeekseweg in Oosterbeek. Ten zuiden daarvan beginnen de uiterwaarden van de Rijn. Dit gebied is plaatselijk bekend als de Rosandepolder.

Het plangebied De Hes valt in zowel de gemeente Renkum als in de gemeente Arnhem. De slijpbeek markeert grofweg de grens tussen beide gemeenten. Het grootste gedeelte van De Hes ligt in de gemeente Renkum. Doordat het plangebied in twee gemeenten ligt dient het plan te worden opgeknipt in twee bestemmingsplannen. Het plangebied van de gemeente Renkum bestaat uit de volgende kadastrale percelen: Oosterbeek sectie D, nummers 5565, 7056, 7739, 8926, 8961, 9488 en 9491.

In onderstaande afbeelding is het plandeel behorend tot de gemeente Renkum, ook wel 'De Hes-west' genoemd, weergegeven.



Figuur 1.1: Plangebied de Hes-west

1.3 Geldend bestemmingsplan

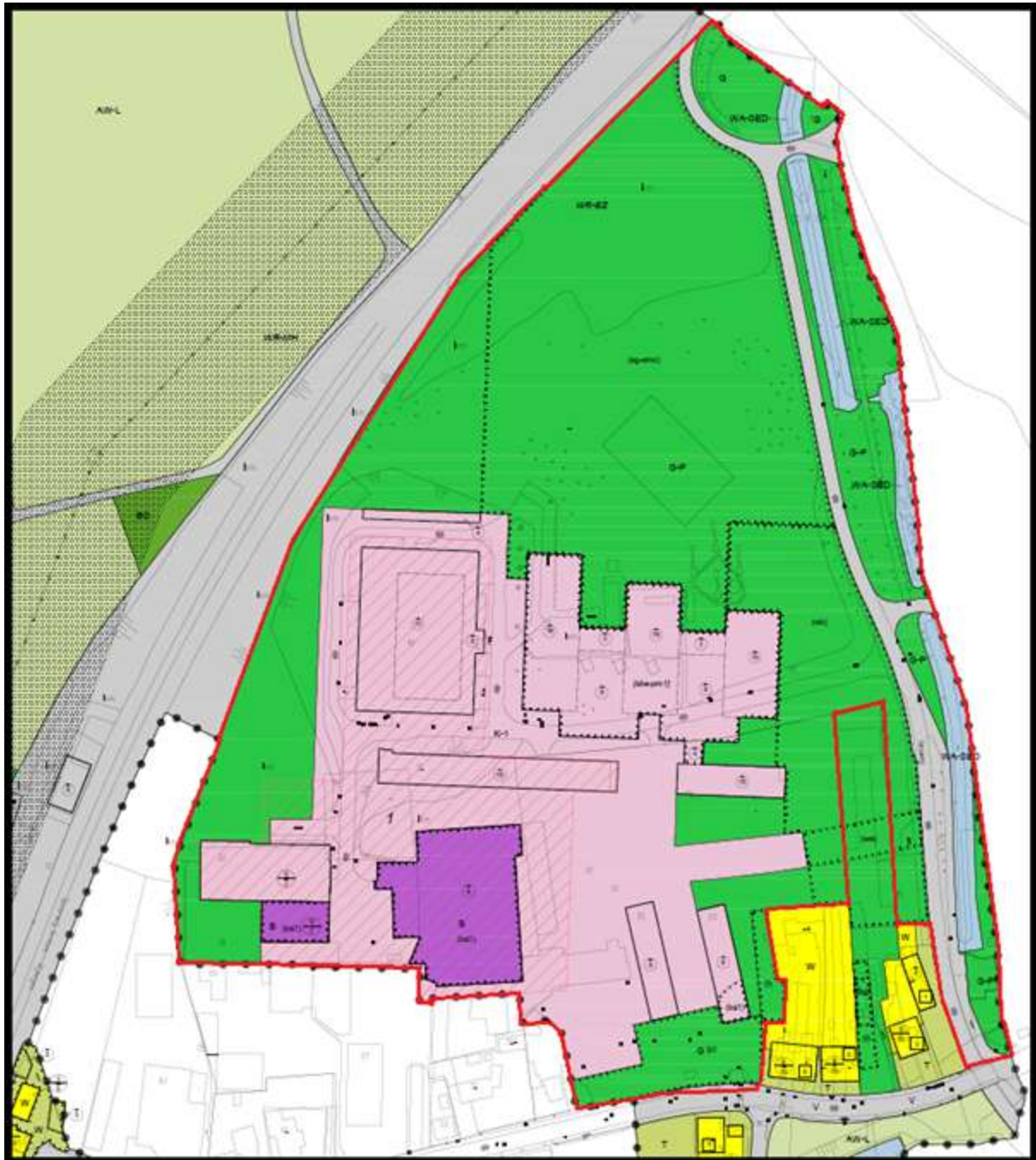
Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016', vastgesteld op 3 mei 2017. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- Bedrijf
- Kantoor - 1
- Groen - Park
- Verkeer
- Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen'.

Het planvoornemen om woningen te bouwen is strijdig met deze bestemmingen. Woningen zijn namelijk niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.2: Bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' met in de rode lijn de globale plancontour van het plangebied bestemmingsplan 'De Hes-west 2024'

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' krijgt het terrein de bestemmingen 'Woongebied', 'Woongebied - 1', 'Woongebied - 2', 'Woongebied - 3', 'Verkeer', 'Groen - Park' en 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling'. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen, conform het hiervoor geldende bestemmingsplan.

Met deze bestemmingen, die conform het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan zijn opgesteld en die in combinatie met het Beeldkwaliteitplan Park De Hes nader worden uitgewerkt, wordt woningbouw in een groene setting en de bijbehorende ontsluiting mogelijk gemaakt.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan 'De Hes-west 2024'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de uitgangspunten van het plan. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente Renkum uiteen gezet. Hoofdstuk 5 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische opzet waarbij de plankaart en planregels worden besproken. Tot slot volgt in de hoofdstukken 7 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 *Huidige situatie*

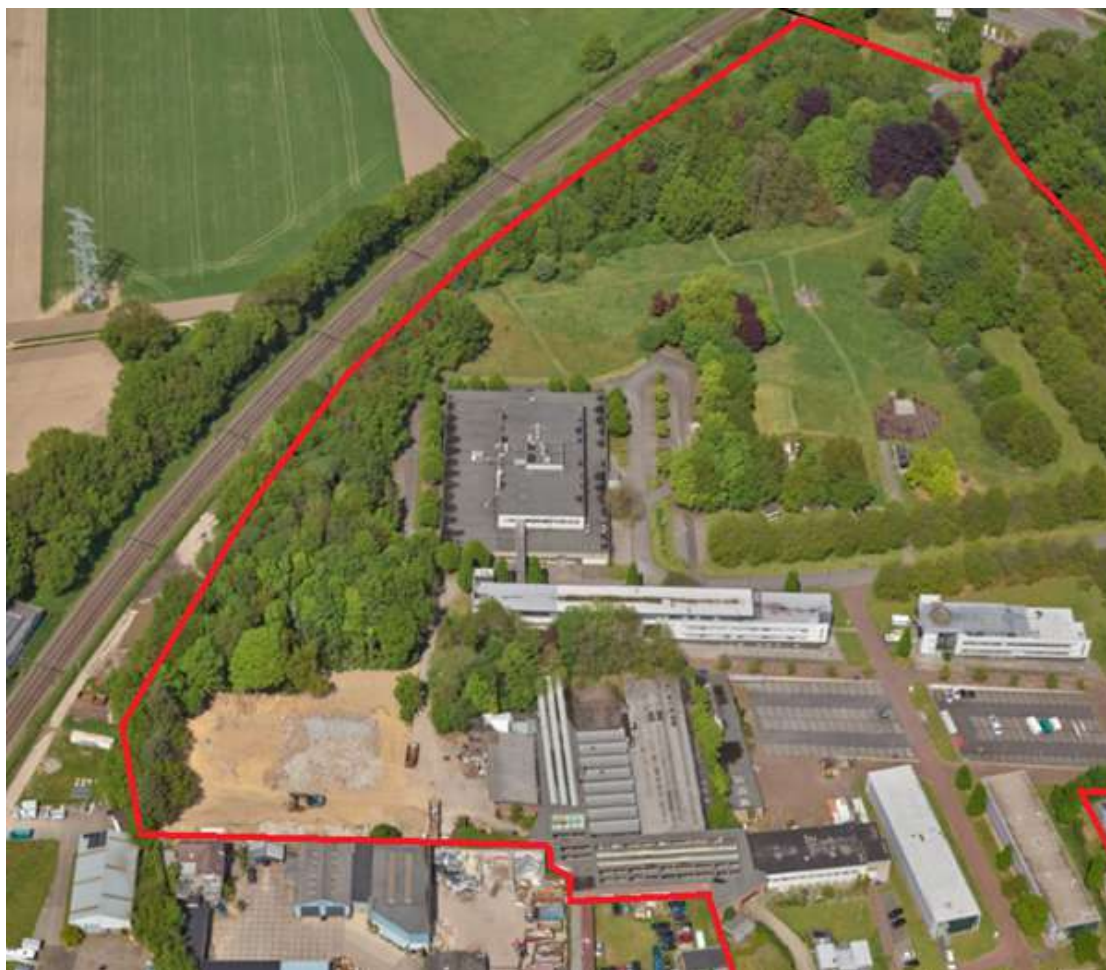
2.1 *Historie*

De locatie maakt deel uit van het voormalige KEMA-terrein 'Arnhems Buiten'. Het ligt op de grens tussen Oosterbeek en Arnhem en staat ook wel bekend als 'De Hes west'. Tot eind jaren '40 van de vorige eeuw was het landgebruik in dit deel van Oosterbeek nog agrarisch (akkers, weilanden en plaatselijk enkele kassen).

Tijdens de Tweede Wereldoorlog heeft de locatie in de frontlijn van de noordwaarts oprukkende Geallieerden (operatie Market Garden) gelegen. In deze periode hebben de Duitse troepen uitgebreide verdedigingsstellingen aangelegd op de noordelijke oever van de Nederrijn. Ook hebben in deze periode de Geallieerden bombardementen uitgevoerd ter plaatse van Arnhems Buiten en omgeving.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft KEMA het grootste deel van het terrein in gebruik genomen. De eerste bebouwing op de locatie dateert uit de jaren '50. In de jaren '70 heeft KEMA meer gebouwen gerealiseerd. Tussen 1987 en 2000 zijn kantoorgebouwen gebouwd en bijbehorende parkeerplaatsen aangelegd.

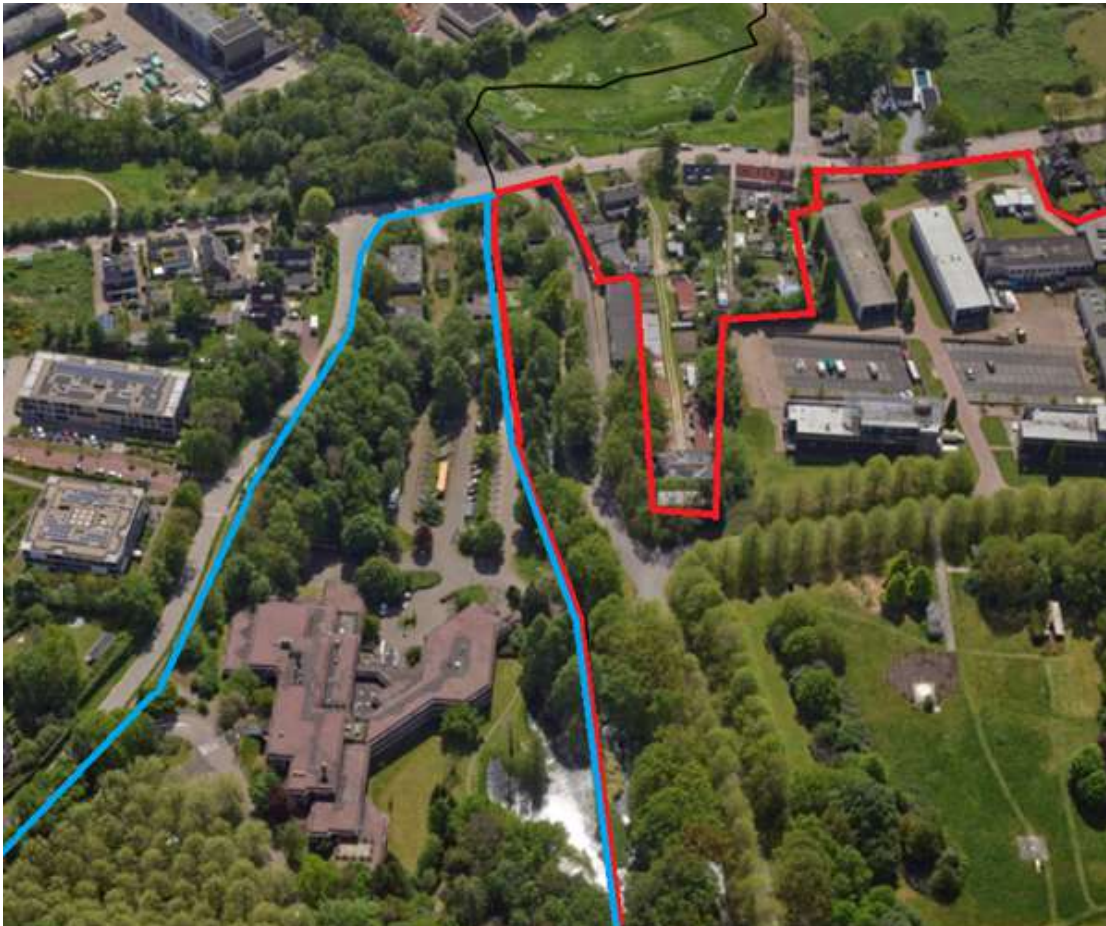
Het onbebouwde terreindeel heeft een parkachtig karakter. Het maaiveld is heuvelachtig en loopt zowel in zuidelijke- als in oostelijke richting af. Voor meer uitleg over de historie wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen 'Cultuurhistorische verkenning'.



Figuur 2.1: 45-graden luchtfoto 2023 (kijkrichting noord) van de De Hes-west. In rood de globale plancontour. (bron: Geo-Obliek, Slagboom en Peeters)



Figuur 2.2: 45-graden luchtfoto 2023 (kijkrichting noord) van de De Hes-west en De Hes-oost. In rood de globale plancontour van De Hes-west (gemeente Renkum) en in blauw die van De Hes-oost (gemeente Arnhem). (bron: Geo-Oblic, Slagboom en Peeters)



Figuur 2.3: 45-graden luchtfoto 2023 (kijkrichting zuid) van de De Hes-west en De Hes-oost. In rood de globale plancontour van De Hes-west (gemeente Renkum) en in blauw die van De Hes-oost (gemeente Arnhem). (bron: Geo-Oblic, Slagboom en Peeters)



Figuur 2.4: Gebouw H21 en H31 op De Hes-west



Figuur 2.5: Gebouw H25 (links) en H23 (rechts) (kijkrichting noord)



Figuur 2.6: De Hesweg en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

Gelegen op de grens van Arnhem en Oosterbeek verbindt de Hes de Veluwe met het Rijndal. De ligging wordt gekarakteriseerd door de sterke geomorfologie van de stuwwal met het erosiedal van de Slijpbeek. Daarnaast speelt het contrast tussen open en dicht een belangrijke rol in de beleving ervan: de geslotenheid van het bos en de openheid van het rivierenlandschap. En precies daar kun je straks fantastisch wonen, werken en recreëren: een heerlijk vrij en ontspannen buitenleven met bruisende stadse reuring binnen handbereik.

Op grotere schaal reikt het boslandschap van de Veluwe met onder meer Landgoed Mariëndaal en de campus van Arnheims Buiten, tot in de Hes. Na de Hes opent het landschap zich met de Rosandepolder en de uiterwaarden naar de Rijn. Deze landschappen en natuurgebieden liggen binnen 10 minuten wandelen vanaf De Hes. De Hes is onderdeel van dit boslandschap op de rand van de stuwwal, afgewisseld met open plekken rondom het erosiedal van de Slijpbeek. De beek vormt daarmee de ruggengraat van het gebied. Het groene park van De Hes is direct verbonden met de natuur maar is evengoed verweven met de stad en zijn voorzieningen goed bereikbaar.

Aan de noordkant is het terrein aangesloten op de Utrechtseweg (N225) waarmee het centrum van Arnhem met de fiets en de op- en afrit van de A50 met de auto in 10 minuten bereikbaar is. Deze provinciale weg is van oudsher onderdeel van de doorgaande verbinding met de stad Utrecht over de stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug langs de noordoever van de Rijn. Bij de bushalte Arnheims Buiten aan de Utrechtseweg kan je de bus naar Wageningen genomen worden of naar Arnhem Centraal (reistijd 6 minuten). Scholen, landgoederen, winkels en voorzieningen in Oosterbeek en Arnhem zijn in circa 5 tot 15 minuten bereikbaar met de fiets via de vrijliggende fietspaden langs de Utrechtseweg of via het snelfietspad van de Klingelbeekseweg. De naastgelegen woonwijk Hoogstede-Klingelbeek vormt in programmatische zin de meest directe verbinding met het woon-werklandschap van de Hes. De bewoners van deze wijk krijgen nieuwe burens, en voornamelijk ook een uitbreiding en verrijking van het publieke domein.



Figuur 2.7: Plangebied, met globale planinrichting, en overgang tussen Veluwe en Rivierenlandschap

Toelichting

(bron: stedenbouwkundig plan, ZUS)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Planbeschrijving

Voor het planvoornemen is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Onderstaande tekst is afkomstig uit dit stedenbouwkundig plan. Dit op 27 september 2023 door de gemeenteraad van Renkum vastgestelde stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Het voormalige KEMA-bedrijventerrein op de overgang tussen de Veluwe op de stuwwal en het Rijndal, kenmerkt zich door bijzondere landschappelijke waarden zoals de sterke contrasten tussen hoog en laag, zand en klei, de geslotenheid van het bos en de openheid van het rivierenlandschap. Vanaf de Veluwe zorgen beken voor de afwatering richting de Rijn. De Hes wordt door een van deze beken doorsneden: de Slijpbeek.

De visie op de ontwikkelingen is te typeren als 'te gast in het landschap'. Hierop wordt in alle facetten van het stedenbouwkundig plan doorgewerkt. Het water heeft in de loop der eeuwen het landschap gevormd tot een komvormig gebied, een naar de Rijn gekeerde arena. Deze landschapsmorfologie van De Hes zorgt voor de ervaring van verschillende landschapssferen die de basis vormen voor de ontwikkeling van De Hes in de uitwerking van een landschappelijk raamwerk.

De gebiedsontwikkeling van voormalig bedrijventerrein naar woon-werklandschap zorgt voor een verstedelijking van het landschap. Om deze verstedelijking goed in te passen, als 'te gast' waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn geborgd met een klimaatadaptieve en natuurinclusief ontwerp, worden in het stedenbouwkundig plan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het landschap als drager: Het woon-werkgebied voegt zich naar de morfologie van het landschap en versterkt de beleving.
- De beek verbindt: Als belangrijke schakel tussen de Veluwe en de Rijn heeft de Slijpbeek een verbindende kracht in het landschap voor de bewoners en dieren.
- Publiek landschap: Park de Hes heeft een publieke kern rondom het Veld en de Slijpbeek. Hier dient het landschap als plek van samenkomst en ontmoeting.
- Bouwen in clusters: De bebouwing is compact geclusterd en te gast in het landschap zodat het landschap voldoende maat houdt en maximaal te beleven is.
- Minimale infrastructuur: De aanwezigheid van infrastructuur is tot een minimum beperkt door te ontsluiten vanaf de randen.

Woonprogramma

Uitgangspunt is de realisatie van 50% betaalbare woningen, waarvan 50% (dus 25% van het totaal) in de sociale categorie. Het voorlopig aantal woningen is 404 voor het gehele plangebied, waarvan 282 in de gemeente Renkum:

- a. 20 grondgebonden atelierwoningen (vrije sector > €355.000)
- b. 119 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector >€355.000)
- c. 43 grondgebonden eengezinswoningen (betaalbaar < €355.000)
- d. 30 appartementen (betaalbaar < €355.000)
- e. 70 appartementen (sociale huur/koop < gemiddeld €250.000 of €808 huur/maand)

Betaalbaar: 143 woningen (51%)

Sociaal (Koop/huur): 70 woningen (25%)

In de samenwerkingsovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt m.b.t. instandhouding van de sociale (huur)woningen.

De aantallen woningen kunnen in de verdere uitwerking nog iets afwijken (maximaal 10% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied). Bij de uitwerking is het gewenst om enige flexibiliteit te bieden, waarbij ten alle tijden het aandeel betaalbaarheid 50% of meer is. Reden hiervan is dat de mogelijkheid bestaat dat de vraag naar woningtypologieën en -groottes kan veranderen. Om snel in te kunnen spelen op deze eventuele vraag, is enige flexibiliteit noodzakelijk.

Dit is exclusief de twee woningen die gepland zijn op de grens van Arnhem en Renkum en die half in beide gemeenten komen te liggen. Die twee woningen zijn niet in bovenstaande opsomming meegenomen, maar worden toegerekend aan Arnhem.



Figuur 3.1: Ontwikkelclusters in een landschappelijk raamwerk (Bron: Stedenbouwkundig plan, ZUS, juli 2023)

De bebouwing in clusters op De Hes voegt zich naar het landschap. De clusters worden met het landschappelijk raamwerk van landschapssferen ontwikkeld: op en aan de hoogteverschillen van de Steilrand (cluster A en B, onderdeel van het plan de Hes in Arnhem), de uitzichten op het Veld (clusters C) en in de beschutting van het Bos (cluster D). Het stedenbouwkundig ontwerp is erop gericht dat dat iedereen de nabijheid van de centrale Slijpbeek ervaart. De verschillende landschappelijke condities zijn medebepalend voor de ruimtelijk-programmatische uitwerking, de

architectuur en inrichting van het landschap.

Woningtypes

In het stedenbouwkundig plan wordt de sociale huur en -koop en een groot deel van het betaalbare wonen ondergebracht in nieuwe appartementengebouwen en gebouw H01/H02, het voormalige KEMA-kantoorgebouw dat wordt getransformeerd. De vrijesectorwoningen worden nagenoeg volledig ontwikkeld als eengezinswoningen met gebouwde parkeervoorzieningen. In dit segment wordt rijkelijk gevarieerd met een verscheidenheid aan types (atelier, drive-in, rijwoning, bovenwoning), beukmaat, aantal bouwlagen en GBO's. Er worden een beperkt aantal appartementen in de vrije sector ontwikkeld.

Slijpbeek

De kenmerken van een gegraven sprengebeek met een groot verval (ca. 4,5m) en het diep ingesneden doorstroomprofiel zijn in het stedenbouwkundig plan uitgangspunt. De beek wordt noordelijk eerder bovengronds gehaald. Bestaande bomen nabij deze herstelde beekloop worden behouden. Het zuidelijk ingesneden doorstroomprofiel van steile oevers met bestaande bomenrijen wordt gerespecteerd. Om het kenmerkende landschap van de kleinschalige Slijpbeek centraal te stellen, wordt de bestaande centrale vijverpartij opgeheven.

Cultuur- en werkprogramma

De Hes wordt een levendig en gemengd woon-werkgebied. Om dit te realiseren, biedt ieder cluster ruimte om werken te integreren: als commerciële of werkplint onder een appartementengebouw of door de ontwikkeling van woon-werkwoningen. De programmering van cultuur in het plan met atelierwoningen/ -units en met expositieruimte in het landschap voor kunstenaars en makers is een logisch vervolg op het huidige gebruik van De Hes.

Collectieve voorzieningen

Het collectieve programma betreft de functionele (gebouwde)voorzieningen en kwalitatieve verblijfsplekken direct bereikbaar voor bewoners en comfortabel in gebruik op basis van de principes voor inclusie en toegankelijkheid. Met deze collectieve voorzieningen wordt de ontwikkeling van het buurtgevoel nagestreefd: hier is ruimte voor ontmoeting tussen bewoners onderling en tussen gebruikers en bewoners. Dit kan bijvoorbeeld door centrale ontmoetingsruimte, concentratie fietsbergingen en pakketafhaalpunten.

Gebouwd parkeren

Met de visie om de auto zo snel mogelijk en zoveel mogelijk uit het zicht te krijgen, worden de clusters waar mogelijk ontwikkeld met gebouwde parkeervoorzieningen. Zo komen aan de voet van de Steilrand drive-in woningen en aan het Veld en in het Bos gebouwd parkeren.

Voor de inpassing van de collectieve parkeervoorzieningen wordt slim gebruik gemaakt van de aanwezige plooiën in het reliëf die vrijkomen door de sloop van de bedrijfsgebouwen. Door de parkeervoorzieningen minimaal in te graven blijft de ondergrond nagenoeg ongewijzigd.

Bouwpeilen

De bouwpeilen zijn direct gerelateerd aan de maaiveldpeilen en kenmerkende hoogteverschillen van het landschap. De combinatie van de natuurlijke beekdalmorfologie, de bodemkenmerken met kwetsbare leemlagen en een kapitaal bomenbestand dat is vervlochten met de hoogteverschillen, bepaalt de inpassing van het gebouwde programma. Dit zorgt voor veel kleine sprongen in vloerpeil bij de geschakelde woningtypes: individueel en of per rijtje.

Bouwhoogte en groenmassa

Compact en geclusterd bouwen om een onbebouwd landschap van bosranden en veld rond de beek te behouden, betekent soms ook de hoogte in met appartementengebouwen. Bouwvolumes die net boven de boomgrens uitsteken. Deze vorm van stedelijk verdichten komt voort uit de gedeelde visie van gemeentes Renkum en Arnhem. Hierin staat beschreven hoe de regionale woningbouwopgave kan landen in samenhang met het bomenbeleid om zoveel mogelijk groen te sparen. Dit betekent zo weinig mogelijk maaiveldruimte te claimen, dus soms ook meerlaags bouwen. Deze appartementengebouwen manifesteren zich in de randen van het plan op drie plekken als hoekstenen van de beschreven compositie als landschapsarena. Uit de inmeting van het bomenbestand blijkt dat in de directe nabijheid van deze bouwvolumes, boomgroepen met een kroonhoogte tot 24m staan. Door de volumes met een kleine footprint zo rank mogelijk te houden, wordt het zicht op de beboste rand niet geblokkeerd en kan het landschap met het groene silhouet dominant blijven.

De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'.

De ruimtelijke impact van de ontwikkeling en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is te relateren aan de bouwmassa, bouwhoogte en inbedding in het groen. Twee bouwvolumes van 8 lagen hoog op een halfverdiepte parkeervoorziening (ca. 26,5 m hoog vanaf maaiveld), komen binnen de gemeentegrens van Renkum net boven de boomgrens uit.

Publieke ruimte

De Hes wordt niet enkel ontwikkeld voor haar toekomstige bewoners, maar wordt een publiek landschap. Een landschapspark met bossige randen en grote onbebouwde ruimtes langs de Slijpbeek, aantrekkelijk om te verblijven voor bewoners, directe gebruikers en bezoekers van buiten De Hes. In het landschap komen op verschillende plekken collectieve speel-, zit- en sportvoorzieningen.

Parkeren

De parkeervraag in het gebied wordt op integrale wijze opgelost in het landschap en de bebouwing, op een manier dat beide versterkt worden. Het principe geldt dat parkeren zo dicht mogelijk langs de Hesweg plaatsvindt of via deze weg is ontsloten om zo het landschappelijke middengebied van voertuigbewegingen te ontzien. De toegang tot een (voetgangers)entree naar de gebouwde parkeervoorziening of tot een parkeerplek op maaiveld is op de meeste parkeerplekken binnen een straal van 100m van de woning. In De Hes komen verschillende parkeeroplossingen: halfverdiepte parkeervoorzieningen voor de clusters op het Veld en in het Bos, kleinschalig bezoekersparkeren op maaiveld, drive-in woningen aan de voet van de Steilrand en behoud van het grootschalige, parkeerterrein onder de platanen op die Steilrand.

Uit de stedenbouwkundige studie volgt dat er grenzen zijn aan het inpassen van (gebouwd) parkeren. Juist daarom wordt er gebruik gemaakt van het beschikbare parkeerterrein onder de platanen en wordt een combinatie met deelmobiliteit voorgesteld om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de benodigde parkeerruimte. Hiermee wordt zoveel mogelijke tegemoetgekomen aan het behoud van

landschappelijke kwaliteit (bomen vervlochten met de hoogteverschillen van de steilrand) en wordt de stedelijke uitstraling als gevolg van de parkeeropgave beperkt.

Ontsluiting

De Hes is net als de naastgelegen wijk Klingelbeek aangesloten op de Utrechtseweg (N225) via de rotonde van De Schutterrij. De Utrechtseweg is de hoofdroute voor autoverkeer, (H)OV-netwerk (bushalte Arnheims Buiten) en langzaam verkeer met vrijliggende fiets- en voetpaden tussen Arnhem en Oosterbeek. Om het landschap zoveel mogelijk de ruimte te geven wordt ingezet op zo weinig mogelijk verharding met een functionele ontsluiting van het woongebied. De auto is te gast in het landschap. Kopers en huurders kiezen bewust voor wonen in en met de natuur en dus voor een minimaal noodzakelijke bereikbaarheid voor de auto. Het stedenbouwkundig plan is hierin heel duidelijk: een aantal woningen is wel en een aantal woningen is niet tot de voordeur bereikbaar met de auto. Parkeren is dan op loopafstand. Bij de vormgeving van de infrastructuur is er ontworpen vanuit de kenmerken van het aanwezige landschap: de aanwezige hoogteverschillen en de bosrand bepalen de 'route' van de nieuwe Hesweg. Samen met De Schutterrij vormt de Hesweg een soort tangstructuur met doodlopende zijwegen (aftakkingen) voor de ontsluiting van de gebouwde clusters. Zo blijft het landschap zo vrij mogelijk van gemotoriseerd verkeer.



Figuur 3.2: Stedenbouwkundig plan (bron: Stedenbouwkundig plan, ZUS, juli 2023)

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van De Hes is er een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Aan het BKP liggen het stedenbouwkundig plan (SP) (juli 2023) en de Cultuurhistorische verkenning (CV, december 2018) ten grondslag. Het SP is in het beeldkwaliteitsplan niet op alle punten herhaald of samengevat: voor de plantoelichting en stedenbouwkundige visie is het noodzakelijk het SP ter hand te nemen. Het SP is daarmee een informatieve bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Er zijn voor de ontwikkeling van De Hes twee bestemmingsplannen (voor gemeente Arnhem en gemeente Renkum) en één Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. In onderhavig bestemmingsplan is het BKP niet gekoppeld aan de planregels. Het BKP is wel toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

In de geest van het stedenbouwkundig plan (SP), en in lijn met de stedenbouwkundige planvisie 'te gast in het landschap', zijn in het beeldkwaliteitsplan (BKP) de stedenbouwkundige en (landschaps)architectonische bepalingen vastgelegd als leidraad bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen. Met het BKP wordt gestuurd op een uitstraling die past bij het specifieke karakter van De Hes. Voor de ontwikkelingen binnen de gemeentegrens van Renkum gelden dezelfde principes als voor de ontwikkelingen binnen de gemeentegrens van Arnhem. Het BKP voorziet in het bewaken van de ruimtelijke samenhang en dient als stimulerend en richtinggevend kader voor ontwerpers. Op conceptueel niveau behelst het BKP heldere en krachtige sturing op ordeningsprincipes. Deze sturen goed op de kwaliteitsdoelen en geven houvast, maar bieden ook voldoende flexibiliteit en ontwerprijheid voor de uitwerking. Met het BKP wordt richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de gebouwen en de openbare ruimte. Het BKP is een 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling. Voor de uitwerking van het BKP wordt verwezen naar bijlage 2 de toelichting van dit bestemmingsplan. Aanvragen voor Omgevingsvergunningen dienen hier bij de ontwikkeling van De Hes aan te worden getoetst.

Om de aanzichten en uitstraling van het beeldkwaliteitsplan te beschermen is in de planregels opgenomen dat er geen achtererfgebied bestaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' en er dus geen vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4 *Beleidskader*

4.1 *Rijksbeleid*

4.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de vaststelling van de NOVI is haar voorganger (de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) vervallen. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal.

De NOVI is op 9 september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Toetsing planvoornemen

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Het planvoornemen is in lijn met de volgende nationale belangen:

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - voorganger van de NOVI - is uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze uitwerking is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt en is dan de uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat.

De nationale belangen die nu nog in het Barro worden geborgd betreffen onder meer onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de terreinen, gebieden en installaties zoals bedoeld in het Barro, aangewezen.

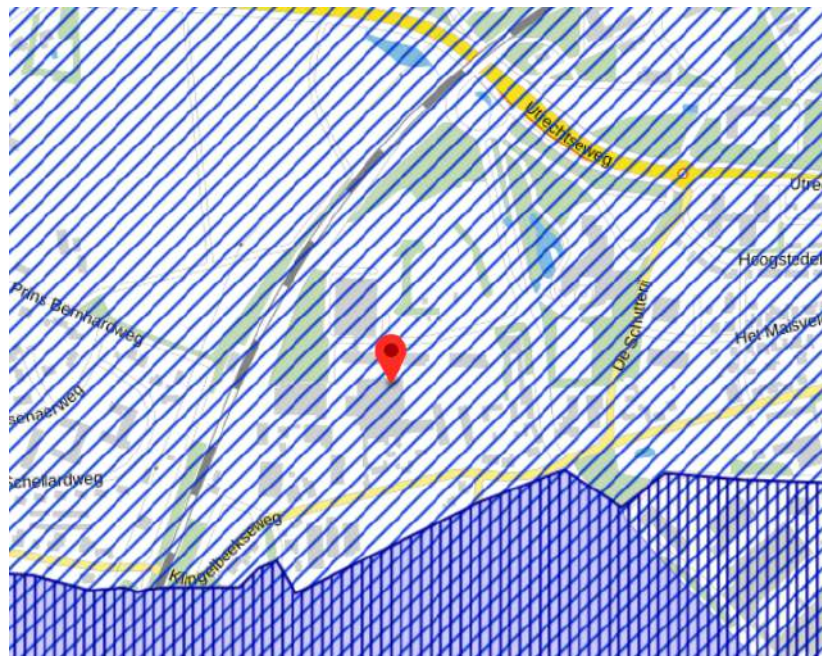
Toetsing planvoornemen

Op basis van kaart 7 van het Barro ligt het gehele plangebied in Romeinse Limes. Dit betreft de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Paragraaf 5.11 gaat verder in op de archeologische waarden in het plangebied.

Verder raakt het planvoornemen geen nationale belangen vanuit het Barro en het Rarro.



Figuur 4.1: Ligging in Romeinse Limes (blauwe diagonale arcering).

4.1.3 *Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De begrippen 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' zijn als volgt gedefinieerd (artikel 1.1.1 Bro):

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de praktijk wordt dit de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Toetsing planvoornemen

Stedelijke ontwikkeling

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met het planvoornemen om maximaal 445 woningen in De Hes toe te voegen, waarvan maximaal 311 woningen in De Hes west, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan dient getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bestaand stedelijk gebied

De planlocatie maakt deel uit van het voormalige KEMA-terrein 'Arnhems Buiten'. Het ligt op de grens tussen Oosterbeek en Arnhem en staat ook wel bekend als 'De Hes'. Na de Tweede Wereldoorlog heeft KEMA het grootste deel van het terrein in gebruik genomen. De eerste bebouwing op de locatie dateert uit de jaren '50. In de jaren '70 heeft KEMA meer gebouwen gerealiseerd. Tussen 1987 en 2000 zijn kantoorgebouwen gebouwd en bijbehorende parkeerplaatsen aangelegd. Het onbebouwde terreindeel heeft een parkachtig karakter. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de planlocatie in lijn is met de definitie uit het Bro en dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Onderbouwing woningbehoefte

In 2020 zijn gemeenten (o.a. Arnhem en Renkum) binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt, uitgewerkt in de Woondeal 2.0. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale

niveau overstijgt.

De Hes is in de Woondeal 2.0 aangemerkt als onderdeel van regionaal significante gebieden waar een groot aandeel (samen 70% tot 75% tot 2030) van de regionale woningproductie moet komen. Het gebied Hes-Klingelbeek Arnhem-Renkum heeft een realisatiestart op afzienbare termijn en een focus vanuit de markt en overheid. Het totale plan de Hes voorziet in 11% betaalbare koopwoningen (< betaalbaarheidsgrens €355.000,-) en 16% betaalbare huurwoningen (< €1.000,- p/maand). Daarnaast voorziet het totale plan van De Hes (Renkum en Arnhem) in 26% sociale huurwoningen.

In voorliggend stedenbouwkundig plan (kaders) voor de Hes is 50% van de woningen betaalbaar, waarvan de helft in de categorie sociale koop/huur. Dit is conform de Woondeal 1.0. Er is niet voor gekozen de eisen uit de Woondeal 2.0 toe te voegen. De eisen uit de Woondeal 1.0 zijn gedurende het ontwerpproces toegevoegd, wat een ingewikkelde opgave bleek en tevens voor vertraging heeft gezorgd. Het hanteren van de nieuwe uitgangspunten uit de Woondeal 2.0 zou opnieuw vertraging opleveren, als het al tot een haalbaar financieel en stedenbouwkundig resultaat zou leiden.

Onderbouwing dienstverlening, horeca

Gelet op de toevoeging van woningbouw in het gebied, kan er worden gesteld dat er nieuwe behoefte ontstaat aan dienstverlening en horeca. De voorziene dienstverlening en horeca maken slechts beperkt onderdeel uit van het plan. In de huidige situatie is er reeds vastgesteld dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Daarmee is er geen verdere toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk.

Beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat het plan een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft, zoals gedefinieerd in het Bro. Het plan sluit aan op de woningbehoeften, doelen en ambities zoals geformuleerd in de Woondeal 2.0, uitgezonderd het percentage betaalbare woningen, waarop gemotiveerd wordt afgeweken. Daarmee voldoet het plan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van zeven ambities verder verdiepen van de focus.

De zeven ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving.

Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Ten aanzien van het thema woon- en leefomgeving geeft de provincie de volgende ambities aan:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De aanpak die bij deze ambities is geformuleerd, bestaat uit het in gesprek gaan met de Gelderse regio's en het maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. In Gelderland is er specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.

Beoordeling

De gebouwen in het planvoornemen worden aardgasloos gerealiseerd. Voor De Hes staat het landschap vooraan. Voor De Hes ligt de focus op circulariteit vooral op eventueel hergebruik van te slopen materialen. Hierbij is niet persé hergebruik in de nieuwe gebouwen en/ of woningen nodig, maar dat de materialen ook aangeboden kunnen worden om te gebruiken in andere projecten.

Daarnaast wordt met de herbestemming van gebouw binnen het plangebied van de Hes in Arnhem ingezet op een maximale vorm van circulariteit.

Natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen staat centraal om de vergroting van de biodiversiteit te realiseren en de gevolgen van klimaatverandering te ondervangen. Zo wordt de verhouding groen-verhard verbeterd met de ontwikkeling. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt het aandeel groen verhoogd ten opzichte van de huidige situatie waar nu een aantal grootschalige bedrijfsgebouwen en logistieke verharde ruimtes in het oog springen.

In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het woningaanbod en de woningvraag.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De (laatste versie van de) omgevingsverordening Gelderland is in werking sinds 1 mei 2024. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling

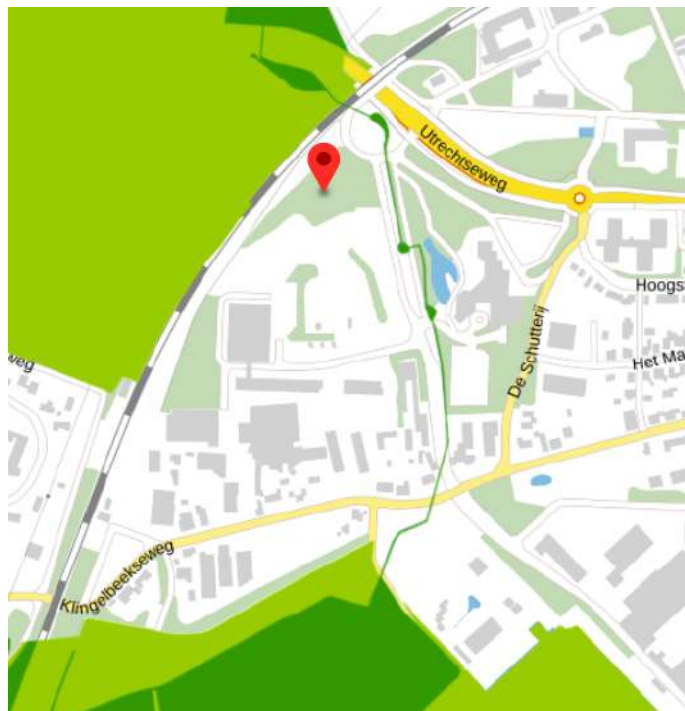
In het plangebied gelden volgens de Omgevingsverordening enkele specifieke relevante aanduidingen:

Gelders Natuurnetwerk

De Slijpbeek maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Voor zover een bestemmingplan van toepassing is op het Gelders natuurnetwerk wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone van de Omgevingsverordening.

De wezenlijke waarden en kenmerken van de Slijpbeek zijn als volgt samen te vatten (Provincie Gelderland, 2017b): Beek en Bron (N03.01); Betreft de Slijpbeek parallel aan de Hesweg.

In de oplegnotitie in bijlage 13 is de toetsing aan de wezenlijke waarden en kenmerken van de Slijpbeek uitgevoerd. Daarin is aangegeven dat er geen grootschalige herinrichtingen zijn voorgenomen ten opzichte van de Slijpbeek. Het dempen van de vijverpartij maakt geen onderdeel uit van het aangewezen NNN-gebied. Het noordelijke gedeelte van de Slijpbeek wordt terug bovengronds gebracht. Daarnaast wordt lokaal waar de mogelijkheid is de oever verlaagd. Dit ter verbetering van de toegang tot het water voor fauna en het versterken van de beleving van de Slijpbeek. Hiermee blijft de functionaliteit van de Slijpbeek intact. De wezenlijke waarden van de Slijpbeek worden door de werkzaamheden niet aangetast. Het terug bovengronds brengen de Slijpbeek versterkt daarnaar de ecologische waarde van de beek en de waarde die de beek kan hebben als ecologische verbinding.



Figuur 4.2: Ligging Gelders Natuurnetwerk (donkergroen)

Boringsvrije zone

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. Het is verboden in een boringsvrije zone buiten inrichtingen werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect

warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Het voornemen is wel om een open WKO-systeem te realiseren.

In de boringsvrije zone van Oosterbeek mogen alleen werkzaamheden uitgevoerd worden boven de kleilaag die de diepe winning van het waterbedrijf beschermd, in dit geval alleen in het eerste watervoerende pakket. Voor deze werkzaamheden dient dus een vergunning aangevraagd te worden.

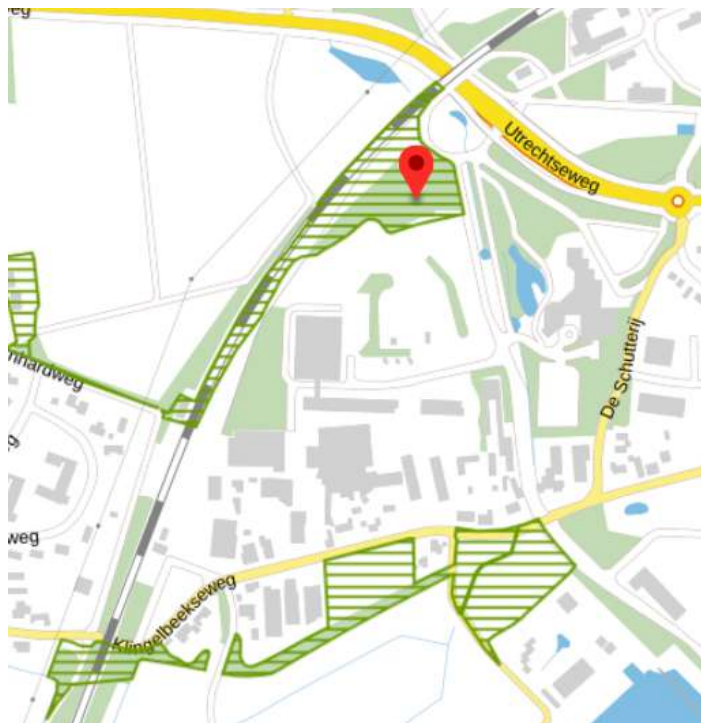
Intrekgebied

Het plangebied ligt in een intrekgebied. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Met dit planvoornemen wordt de winning van fossiele energie niet mogelijk gemaakt.

Nationaal landschap

Een klein deel van het plangebied ligt binnen een 'Nationaal landschap'. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.

Het plangebied ligt voor een klein deel in een nationaal landschap (groene arcering in onderstaande afbeelding). In de huidige situatie is hier bos aanwezig. Het nationale landschap betreft hier de Gelderse streek Veluwe. In onderstaande tekst is de ontwikkeling getoetst aan de kernkwaliteiten van deze streek als onderdeel van het nationaal landschap. Hieruit blijkt dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.



Figuur 4.3: Ligging Nationaal landschap

Gelderse streek Veluwe

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Veluwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage (bij de Omgevingsverordening) Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Veluwe.

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten.

Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Veluwe

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Reliëfrijk stuwwallencomplex en veruit het grootste aaneengesloten groene en bosrijk gebied van Nederland. Inclusief het spectaculaire 'steile' reliëf op de zuidflank van de Veluwe, de zuidrand van de stuwwal.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Veluwe. Handhaven en versterken van de Veluwe als groen-blauwe long van Nederland. Meer nog dan voorheen natuurgebieden met elkaar verbinden, o.a. door onthekken, ecoducten en groene zoomen. Inclusief natuurrijke verbindingen met omliggende, lagergelegen gebieden in Gelderse Vallei, IJsselvallei en Randmeerkust. Behouden van aardkundige waarden en de zoetgrondwatervoorraad. Terughoudendheid ten aanzien van ontgronden. Vermindering van barrièrewerking van kruisende infrastructuur.
2	Sterke afwisseling van bos- en natuurgebieden, heidevelden, zandverstuivingen, agrarische enclaves en landgoederen met landgoedstructuren en lanen.	Versterken van de variatie aan natuurdoeltypen. Accentueren van de overgangen tussen landschaps-eenheden. In de agrarische enclaves transitie inzetten naar duurzame landbouw met behoud van openheid. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Behouden en versterken van de kwaliteiten van landgoederen en buitenplaatsen. De landgoederenstructuur op de zuidoostflank onder de naam Gelders Arcadië meer herkenbaar en beleefbaar maken.

3	Schaars oppervlaktewater: vennen, enkele beken en aan de rand sprengen en sprengbeken.	Herstel van de loop en vorm van sprengbeken in hun cultuur-historische betekenis en haar zichtbaarheid vergroten. Natuurrijkdom van beken en vennen vergroten.
4	Grote historische gelaagdheid met fenomenen en verhalen uit verschillende tijdslagen. Grootste aantallen en dichtheid aan grafheuvels en celtic fields van Nederland. IJzerwinning en heidepotstalsysteem. Aanwezigheid van hessenwegen en koningswegen.	De tijdslagen meer beleefbaar maken. Historische artefacten, structuren en ensembles behouden, restaureren en recreatief ontsluiten.
5	Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos met hoge ecologische waarden. Veel natuurgebieden hebben de Natura 2000 waarden.	Variatie behouden en versterken en zo nodig herstellen. Bevorderen van eengevarieerd loofbos en verminderen van naaldbos. Behouden van oude boskernen. Hoge bescherming van Natura 2000 waarden. Herstel kwaliteit van bodem en bevorderen ecologische beheer. In balans brengen met houtproductie.
6	Aantrekkelijk en relatief goed ontsloten recreatielandschap, al vanouds een geliefde vakantiebestemming voor Nederland.	De recreatieve druk meer dan voorheen zoneren in drukke, luwe en stille gebieden, inclusief passende recreatieve ontsluiting. Met aandacht voor sluiten van wegen en parkeerplaatsen en uitbreiding onverharde paden.
7	Bijzondere beleving van 'leegte' en 'eindeloosheid', stilte en donkerte, flora en fauna, beslotenheid, openheid door aanwezigheid van heidevelden, zandverstuivingen en oude bouwlanden in enclaves en op de flanken.	Zorgdragen dat Veluwe-beleving (in te onderscheiden belevingsgebieden) meer authentiek wordt door bestendigen van genoemde kwaliteiten. Inrichten van belevingsplekken overeenkomstig de zonering. Open plekken en enclaves, vooral oude essen, koesteren en behouden. Geldt ook voor landgoederen en buitenplaatsen. Stiltegebieden blijvend in acht nemen. Donkerte 'intensiveren' door belichting aan te passen of achterwege te laten.
8	Contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden (flanken), gecombineerd met bijzondere zichtlijnen of panorama's op de omgeving.	Contrast handhaven en versterken door natuurbouw of natuurinclusieve landbouw. Zichtlijnen behoeden voor versturende elementen en waar mogelijk panorama's toevoegen.
9	Op het massief komt weinig maar wel specifieke bebouwing voor: o.a. instellingsterreinen, kazernes, vakantieparken, landgoederen. Zes steden liggen met hun 'rug' op de stuwwallen: Arnhem, Wageningen, Ede, Harderwijk, Hattem en Apeldoorn. Geldt ook voor de talrijke grotere en kleinere dorpen langs de Veluwe.	Grote terughoudendheid betrachten bij verdere ontwikkeling van gebouwen en bebouwde terreinen, zowel bij uitbreiding, nieuwvestiging en functieverandering. Zorgvuldig inpassen is noodzakelijk, rekening houdend met natuurwaarden. Bosrijke stads- en dorpsrandzones vragen om zorgvuldige afstemming van soms conflicterende ruimteclaims.

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in het kader Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Veluwe.

De Hes ontleent zijn karakter als één gebied aan de aanwezige landschappelijke waarden gekenmerkt door eendominante landschapsmorfologie en een bos-bomenstructuur op de overgang tussen de zuidrand van de Veluwe en het Rijndal. Dit voormalige KEMA-bedrijventerrein is ooit ingericht als werklandgoed waardoor een interessantecombinatie van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is te vinden, als zijnde genoteerd in een 'Cultuurhistorische verkenning' (SteenhuisMeurs, december 2018). Deze cultuurhistorische verkenning was een belangrijke onderlegger bij het opstellen van de planologische kaders voor de voorgenomen ruimtelijkeontwikkelingen.

De Slijpbeek (sprengbeek) die de Hes doorsnijdt, heeft door de eeuwen heen het stuwwallencomplex omgevormd tot een komvormig gebied; een naar de Rijn gekeerde arena. Door deze specifieke landschapsmorfologie van de Hes zijn bodem en water sturend geweest voor de ontwerp opgave van de ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige, kwetsbare lemlagen en wortelpakketten van bomen in de randen van de stuwwal, beperken in hogemate het wroeten in de bodem. Regenwater wordt in de toekomst altijd geïnfiltreerd in de bodem zodat de zoetwater voorraad niet verder afneemt. Met een boominclusieve ontwerpstrategie (op basis van een boomeffecten analyse) zijn en worden afgewogen beslissingen gemaakt voor het behoud van de hoofdgroenstructuur. Op verschillende plekken wordt deze groenstructuur in de ruimtelijke ontwikkeling versterkt als gevarieerd loofbos. Deze landschapsmorfologie van de steile zuidrand van de stuwwal, sprengbeek en aansluiting op het Rijndal zorgt voor verschillende karakteristieke landschapssferen waarbinnen op compacte wijze woningbouwontwikkeling in clusters zal plaatsvinden zodoende het landschap van de Veluwezoom te respecteren en de groene en ecologische verbinding tussen Rijndal en Veluwe in stand te houden. Dit wordt versterkt door het verwijderen van het hekwerk rond het voormalige bedrijventerrein en tal van ecologische en natuurinclusieve maatregelen.

In de ruimtelijke ontwikkeling staat eerherstel voor de Slijpbeek als sprengbeek centraal. Deze loopt nu deelondergronds. In het ontwerp krijgt de karakteristiek van een diep ingesneden, smalle beek met groot verval en stromend water navolging. Bestaande bomenrijen die zijn vervlochten met de steile oevers worden in het ontwerp ingepast. Groene en blauwe corridors verankeren de ontwikkeling ecologisch met de omgeving: als leefgebied en als passage voor fauna. Bosranden en beek worden daarom behouden en doorontwikkeld met een passende inrichting bijvoorbeeld door de toepassing van diervriendelijke straatverlichting en het vormgeven van foerageerplekken.

Het contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden én de zichtlijnen die dit oplevert, komen terug in de ruimtelijke ontwikkeling door compact te bouwen in en tegen de bestaande hoger gelegen bosrand van de locatie en het open veld rondom de Slijpbeek zo open mogelijk te houden. De positionering van de bouwblokken loopt grotendeels met de hoogteverschillen mee. Zelfs in bebouwingsvorm wordt deze overgang leesbaar gemaakt door in de bosrand hoger en meer grootschalig te bouwen (bijvoorbeeld met appartementen) en meer richting veld en beek met tweelaagse grondgebonden woningen. De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stadaan de rivier'. Tenslotte zijn de zichtlijnen op de locatie naar de Slijpbeek

en over de beekloop sturend geweest voor het land van de ruimtelijke ontwikkeling in de planologische kaders.

De locatie De Hes wordt met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getransformeerd van voormalig KEMA-bedrijventerrein naar woon-werklandschap met ca. 400 woningen. Er zal worden gebouwd met als centraal thema 'te gast in het landschap'. Compact bouwen is de basis voor een maximale beleving van de landschappelijke kwaliteit. Een kwaliteit vraagt om een zekere conservering (behoud bomen en morfologie), maat, inrichting en beheer. Natuurinclusieve maatregelen zijn dan ook onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling. Landschappelijke structurenkaders en dooraderen de bouwvelden. De kracht van de voorgenomen ontwikkeling zoals vastgelegd in de planologische kaders, is de vrije positionering van bouwblokken in het openbare en deels semi-publieke landschap. Dit resulteert in clusters met bouwblokken die als alzijdige volumes, vrij gepositioneerd in -en integraal met- het landschap ontworpen moeten worden. Kopers en huurders kiezen hier straks voor een woning met een terras aan een gedeeld landschap in plaats van een traditionele private tuin. Bebouwing is zo ontworpen dat er een balans is met de natuur. Hierbij is beperkt ruimte voor individuele addities

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling van De Hes, krijgen met name kernkwaliteit 1 (reliëfrijk stuwwallencomplex), 3 (oppervlaktewater sprengbeek), 8 (contrast tussen besloten randen en open lageregelegen gebieden) en 9 (bebouwing met de rug op de stuwwal) concreet vorm in de ruimtelijke ontwikkeling. De andere kernkwaliteiten hebben geen of minder betrekking op het plangebied en zijn indien van toepassing ook meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan, zoals het versterken van de groenstructuur middels een gevarieerd loofbos op verschillende plekken (kernkwaliteit 5: variatie soorten bos).

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeal 2.0

De gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, (Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar), Gemeente Arnhem, Gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland en het Rijk - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - werken samen aan de woningmarkttopgaven in de Groene Metropoolregio.

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Landelijk is sindsdien de opgave steeds manifester geworden. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar

is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via deze woondeal.

Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. Bovendien zorgen we hiermee voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral waar het gaat om hoe men er voor zorgt dat er gezamenlijk resultaat wordt geboekt.

Partijen hebben het streven om 33.000 woningen van 2022 tot en met 2030 toe te voegen; dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

Momenteel telt de regio tot en met 2030 een voldoende omvangrijke harde en zachte planvoorraad. Op grond hiervan is het realiseren van 33.000 woningen tot en met 2030 haalbaar. Het vraagt een blijvende intensieve samenwerking van Rijk, provincie en gemeenten, samen met corporaties en marktpartijen. Per opgave zijn de hoofdactiviteiten voor de uitvoering door Rijk, provincie en gemeenten aangegeven. De verdieping van de opgaven is hieronder artikelsgewijs opgenomen.

Continuïteit en versnelling van de bouwproductie

- Adequate financiële ondersteuning voor (ruimtelijke inpassing van) betaalbare woningen conform de brede verstedelijkingsstrategie vanuit het principe meer landschap meer stad.
- Partijen focussen op woningbouwgebieden die voldoende omvangrijk zijn (minimaal 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, minimaal circa 250 woningen buiten deze twee steden), snel in uitvoering zijn met inzet vanuit markt en overheid, en regionale betekenis hebben op grond van de Verstedelijkingsstrategie.
- Beter benutten bestaande voorraad door experimentele aanpak in vastgoed en waar nodig het creëren van regelruimte.
- Versterken uitvoeringsorganisatie door inzet provinciale Actieplan Wonen en personele inzet gemeenten.
- Aanpak stikstofproblematiek en netcongestie op het elektriciteitsnet door het Rijk.

Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

- In lijn met nationale doelstelling rondom sociale huur en betaalbaarheid nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Zij werken dit binnen de kaders van de woondeal lokaal uit op basis van behoefte.
- Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aandeel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Afdekken onrendabele toppen met rijks- en provinciale middelen, gelet op ambities 2/3 betaalbaar, stijgende bouw- en financieringskosten, en de bouw voor aandachtsgroepen.

Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

- Partijen bewaken de samenhang van de nieuwbouw met de bestaande stad zodat dit bijdraagt aan groene, vitale, leefbare wijken en steden. Kwalitatief goede woningen moeten bereikbaar zijn en goed ingepast in de stad en in het landschap.

Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen

- Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- Gezamenlijke inzet als koploperregio om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming

- Gemeenten en provincie werken samen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen.
- Inzet circulaire impactladder bij woningbouwontwikkeling; in 2023 bij minimaal 25 projecten.
- Gemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.

Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

In de Woondeal 1.0 regio Arnhem-Nijmegen, die geldig was tot 1 juli 2023, was de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Deze doelstelling vormde de basis voor het gemeentelijke beleid. Daarnaast was bepaald dat van deze 50% betaalbaar, de helft in het sociale segment (sociale huur/sociale koop tot gemiddeld €250.000) moest vallen.

Op 1 maart jl. heeft de gemeenteraad besloten om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze is op 1 juli 2023 van kracht geworden en vervangt de Woondeal 1.0. Uitgangspunt van de Woondeal 2.0 is dat elke gemeente in de regio toewerkt naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor de Hes is er echter voor gekozen de Woondeal 1.0 te hanteren.

In voorliggend stedenbouwkundig plan (kaders) voor de Hes is 50% van de woningen betaalbaar, waarvan de helft in de categorie sociale koop/huur. Dit is conform de Woondeal 1.0. Er is niet voor gekozen de eisen uit de Woondeal 2.0 toe te voegen. De eisen uit de Woondeal 1.0 zijn gedurende het ontwerpproces toegevoegd, wat een ingewikkelde opgave bleek en tevens voor vertraging heeft gezorgd. Het hanteren van de nieuwe uitgangspunten uit de Woondeal 2.0 zou opnieuw vertraging opleveren, als het al tot een haalbaar financieel en stedenbouwkundig resultaat zou leiden.

Betaalbare koopwoningen

Het Rijk definieert betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000. In lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 250.000. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling van deze woningen in de regio, waarbij gemeenten verantwoordelijk zijn voor de 35% à 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen, waarvan een op basis van het woonbehoefteonderzoek te bepalen deel als middenhuur en / of betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens. Genoemde prijzen worden geïndexeerd

conform landelijke normen.

Beoordeling

Dit gebied is aangemerkt als onderdeel van regionaal significante gebieden waar een groot aandeel (samen 70% tot 75% tot 2030) van de regionale woningproductie moet komen. Het gebied Hes-Klingelbeek Arnhem-Renkum heeft een realisatiestart op afzienbare termijn en een focus vanuit de markt en overheid. Het plan voorziet in betaalbare koopwoningen (< Betaalbaarheidsgrens € 355.000) en betaalbare huurwoningen (< € 1000 p/maand). Daarnaast voorziet het totale plan van De Hes (Renkum en Arnhem) in 26% sociale huurwoningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

De omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet en is verplicht voor alle gemeenten. Het is een langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Het biedt een stip op de horizon voor de ambities en doelstellingen met als doel te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gemeenteraad van Renkum heeft op 26 januari 2022 de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' vastgesteld.

De 'Omgevingsvisie Renkum 2040' 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.

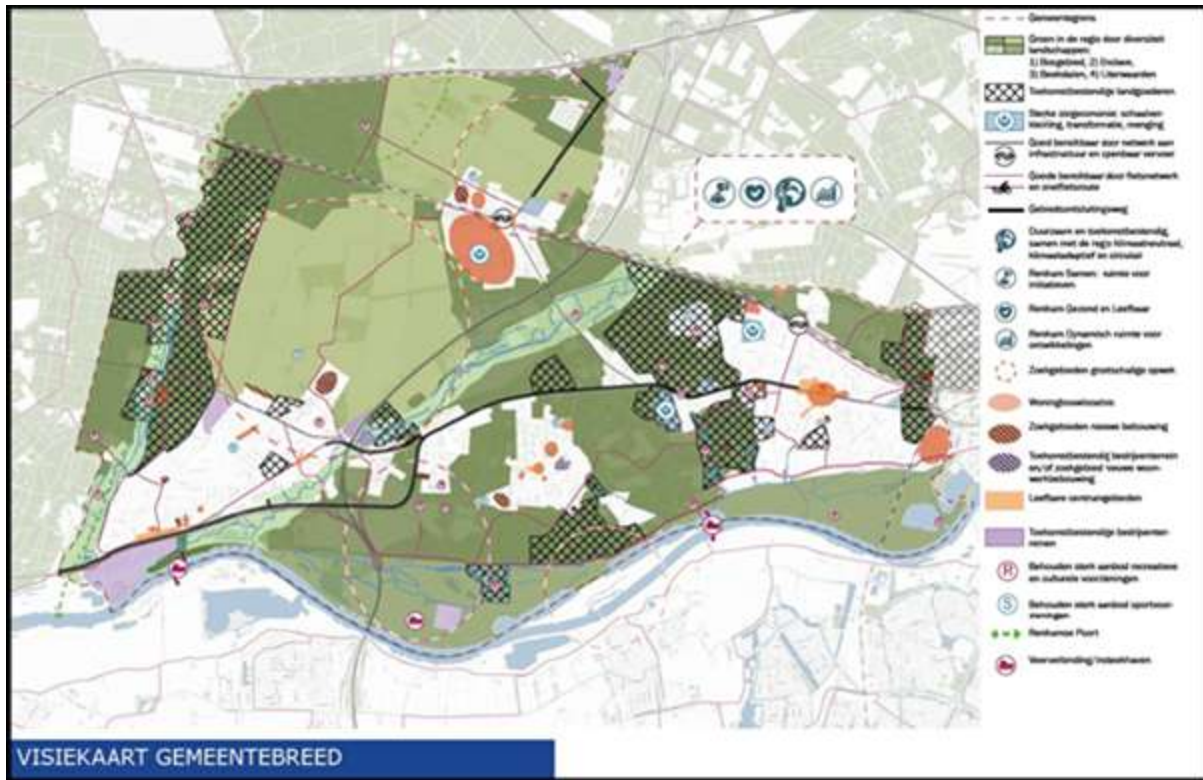
Daarnaast wil de gemeente de omgevingsvisie intern gebruiken om de al ingezette praktijk verder door te ontwikkelen om overeenkomstig de mogelijkheden van de Omgevingswet te handelen. De nieuwe omgevingsvisie moet de aanleiding vormen om onze werkwijze, processen, structuren, regels en organisatiecultuur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

Toetsing

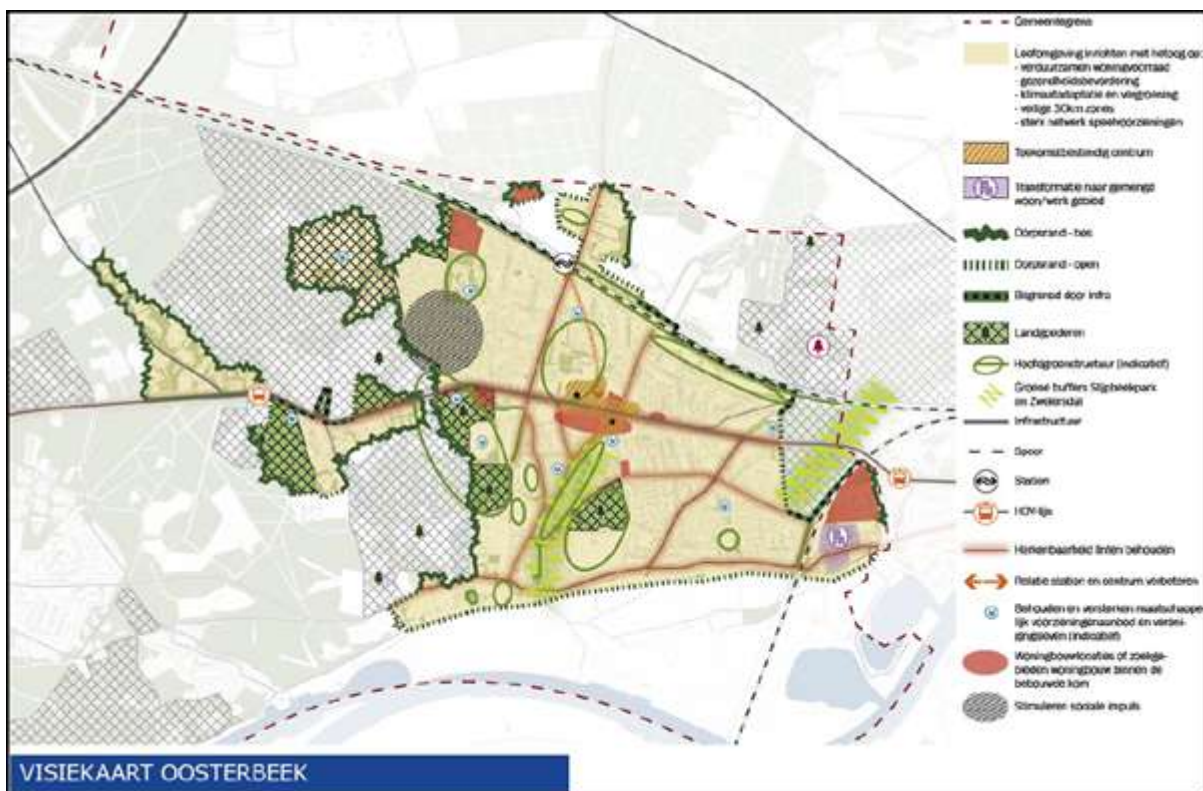
In de gemeentebrede visiekaart is De Hes-west aangewezen als woningbouwlocatie (rode cirkel). Daarmee is het planvoornemen in lijn met de omgevingsvisie.

De Slijpbeek wordt gezien als belangrijke groene buffer. Het landschappelijke gebied rond de Slijpbeek wordt open gehouden en groen en recreatief toegankelijk gemaakt. Daarbij wordt de

verbinding aangegaan met het woon-werk landschap Hes-West dat hier ontwikkeld wordt.



Figur 4.4: Visiekaart gemeente 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Figur 4.5: Visiekaart Oosterbeek van 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Woonbeleid Renkum

De gemeente Renkum wil bereiken dat de huidige en toekomstige inwoners tijdig voldoende en passende huisvesting hebben. We sturen op het inlopen van het huidige woningtekort en de groei van het aantal huishoudens in de periode 2022 tot en met 2030. Daarmee leveren we een bijdrage aan:

- het collegeperspectief Renkum in bloei: genoeg betaalbare, goede en passende woningen, geen lange wachttijden voor sociale huurwoningen;
- de Omgevingsvisie: Renkum Dynamisch, ruimte bieden aan nieuwe woningen om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen bieden;
- de regionale Woondeal: woningbouwopgave en versnelling.

De gemeente Renkum zet in de periode 2022 - 2030 in op de realisatie van 950 reguliere woningen en minimaal 100 flexwoningen. Met de realisatie van de Hes wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

Toetsing

De realisatie van woningen op het terrein De Hes-west past binnen het beleid van de gemeente Renkum.

4.4.2 Landschapsbasisplan 2017

In 2017 heeft de gemeente het LandschapsBasisPlan 2017 vastgesteld. In dit plan staat de gemeentelijke visie op het gebied van natuur en landschap van de gemeente Renkum.

Het landschap in de gemeente Renkum heeft duidelijk herkenbare en karakteristieke eigenschappen; anderzijds is het landschap in de loop van de decennia ook aangetast. Er blijft ook altijd het risico dat nieuwe initiatieven het gebied onder druk zetten, echter zijn zeker niet al deze ontwikkelingen negatief. Het LBP gaat uit van twee strategieën:

- Verbindend Landschap;
- Behoud door ontwikkeling.

Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de versterking van de karakteristieke waarden in het Renkumse landschap. Dit is enerzijds het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Anderzijds is het landschap vaak afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, omdat daarmee een economische basis wordt gelegd, waardoor andere delen van het landschap beter behouden, of zelfs versterkt kunnen worden. Zonder deze ontwikkelingen ligt verwaarlozing van de landschapsonderdelen op de loer.

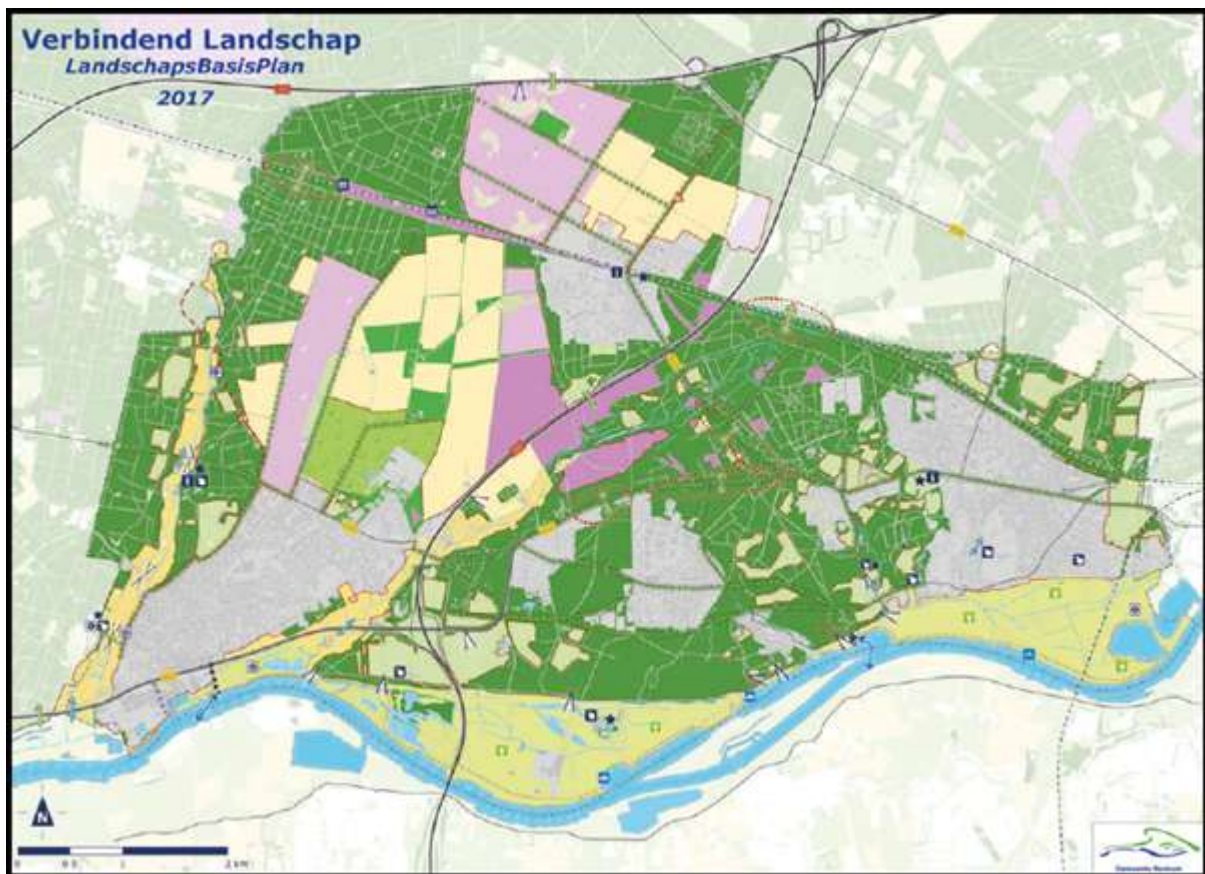
Het Landschap van Renkum is sterk verbindend - op veel manieren. Dat geldt in ecologisch opzicht: De Renkumse Poort als ecologische verbinding tussen de hoge droge Veluwe en de vochtige voedselrijke uiterwaarden is voor steeds meer dier- en plantensoorten een steeds betere verbinding. Met name de bosgebieden, de heideterreinen en beekdalen spelen daarin een belangrijke rol.

Maar het geldt ook in menselijk opzicht: Mensen verbinden zich meer met natuur en landschap. Het landschap van de gemeente Renkum verbindt mensen met elkaar: Het landschap is beleefbaar. Mensen trekken er op uit om te ontspannen, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Dat doen ze individueel, samen, of in het kader van vrijwilligersactiviteiten. Vrijwilligerswerk in het landschap

heeft vele voordelen: voor de mensen zelf, voor het landschap en voor andere mensen die genieten van het resultaat.

Maar ook in economisch opzicht werkt het Renkumse landschap verbindend: mensen komen hier wonen, werken en recreëren omdat ze een verbondenheid voelen met het landschap. Daarmee is het Renkumse landschap een Unique Selling Point van de gemeente.

Deze strategie wil de gemeente in de looptijd van het LandschapsBasisplan zoveel mogelijk toepassen en benutten. Soms zal dat kaderstellend zijn en star waar het moet. Maar veel meer wil de gemeente daarmee flexibel en stimulerend zijn waar dat kan. Dat betekent dat aan dit plan minder dan voorheen een 'starre' lijst met projecten hangt om deze visie uit te voeren. De gemeente wil juist veel beter, flexibeler en sneller inspelen op behoeften en initiatieven uit de samenleving. Het doel daarvan is dat het landschap daar sterker van wordt en dat meer mensen daar meer van kunnen genieten.



Figuur 4.6: kaart Landschapsbasisplan 2017

Legenda	
Algemeen	
	bosgebied
	akkers
	weide
	heide
	heideschraal grasland
	(stuif)zand
	uiterwaarden
	golfbaan
	water
	beek-, en water loop
	strand, rivieroever
	bebouwing
	hoofdwegen (met wegnummer)
	spoorlijn met station
	bestaand eoduct
	gemeentegrens
Thema's	
	grens bebouwing - openheid
	zichtlijnen open houden
	(hoogstam)fruit aanleg of behoud
	herstellen cultuurhistorisch element
	cultuur/recreatieve voorziening
	informatiepunt
	Renkumse Poort
Uiterwaarden	
	veerpont
	mogelijkheden jachthaven / passantenhaven
	uiterwaarden (met natuurontwikkeling)
	verbinding tussen Renkum en de Nederrijn
	nieuw struinpad (indicatief)
	landbouw met behoud van (landschappelijke) waarden
Beekdalen	
	beekdallandschap (met natuurontwikkeling)
Renkumse enclave	
	heischrale vegetatie verder ontwikkelen
	grens bosgebied - openheid
Bosgebied	
	open plek, agrarisch karakter
	vrije doorgang edelhart
	grens bosgebied - openheid
Infrastructuur	
	bomenlanen
	aanpassen verkeerssituatie
	wegnemen barrières
	droge ecologische verbinding
	natte ecologische verbinding
	ecoduct / ecotunnel
	openhouden spoorwegovergang

Toetsing

In de kaart van Landschapsbasisplan 2017 is het noorden van het plangebied aangewezen als bosgebied en deels bebouwing. Het bosgebied wordt met dit planvoornemen grotendeels behouden. Dat is ook zichtbaar in de verbeelding met de bestemming 'Groen - Park'.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r.

Hierbij geldt de omvang van een project als *richtwaarde*, en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is vrijwel altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect.

Resultaten

De ontwikkeling van de Hes moet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). Op grond daarvan is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het om de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, voorzieningen als winkelcentra en parkeerterreinen, kantoorruimten.

In het geval van het plan voor de Hes valt de activiteit ver onder de drempelwaarde van 100 ha. Het plan betreft namelijk circa 15ha. Ook blijft de ontwikkeling met ca. 400-445 woningen onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Om deze redenen kan worden volstaan met een zogeheten vormvrije m.e.r. beoordeling waarover een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kunnen er twee uitkomsten zijn:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden: er dient een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.
- Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op: er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

De initiatiefnemer van een activiteit waarvoor een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt, moet dat voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. In dit project is deze mededeling vormgegeven door het opstellen van een aanmeldnotitie, deze is toegevoegd aan bijlage 3.

In de beoordeling van de milieugevolgen is aangesloten bij Bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de kenmerken van het project (criterium 1) en de locatie en omgeving van het project (criterium 2) beschouwd. Daaruit volgt dat de voorgenomen activiteit voornamelijk beperkt is tot het plangebied en er de invloeden op de omgeving beperkt zijn. In hoofdstuk 4 zijn de potentiële effecten beschreven (criterium 3). Gebleken is dat de voorgenomen activiteit over het algemeen geen negatieve effecten heeft op verkeer, geluid, luchtkwaliteit, geur,

water, trillingen en klimaat.

Voor een aantal thema's zijn (mitigerende) maatregelen of is aanvullend onderzoek of borging in het bestemmingsplan nodig om risico's op negatieve effecten uit te kunnen sluiten. Dit is het geval voor externe veiligheid, bodem, archeologie, en natuur & ecologie. De gevolgen zijn allen lokaal en er zijn ter plaatse geen andere ontwikkelingen waarmee de effecten tot grote gevolgen zouden kunnen cumuleren. De conclusie is daarom dat, mits de voorgestelde maatregelen in acht worden genomen, er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze maatregelen worden hierna voor deze thema's toegelicht.

Externe veiligheid

Het bevoegd gezag moet invulling geven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Dit geldt ten aanzien van de spoorlijn Ressen-Noord - Arnhem West.

Bodem

Er is een onderzoeksplan opgesteld waarin nader onderzoek naar drie punten wordt voorgesteld. Nader onderzoek naar PFAS en asbest is daarin nodig. Nader onderzoek naar verontreiniging van zink en lood is niet noodzakelijk, maar wel gewenst.

Archeologie

Geadviseerd wordt om voor de zones met een hoge archeologische verwachting eerst een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van verkennende boringen. Opgemerkt dient te worden dat voor het plangebied een grote kans bestaat op het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Eventuele graaf- of andere bodemroerende werkzaamheden dienen eerst te worden vrijgegeven op het aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten (OO).

Natuur

Indien er meer dan 10 are of 20 bomen in lijnbeplanting worden gerooid dient een melding gedaan te worden bij de Provincie Gelderland en geldt er een herplantingsplicht t.a.v. houtopstanden.

Er is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is voor de soorten kerkuil, gewone dwergyleermuis, steenmarter, bunzing en das. Voor de andere soorten is geen ontheffing nodig. Voor het aanvragen van deze ontheffingen is het noodzakelijk om een activiteitenplan aan te leveren met daarin de te nemen maatregelen. Na nader onderzoek blijkt dat er voldoende foerageergebied voor de eekhoorn en een (eventuele) migratieroute voor de ringslang beschikbaar blijft. Daardoor is er geen ontheffing voor eekhoorn en ringslang noodzakelijk.

Conclusie

Wanneer de juiste werkprotocollen en aandachtspunten (externe veiligheid, bodem, archeologie, en natuur & ecologie) uit deze m.e.r.-beoordeling worden gevolgd, worden er voor geen van de milieuthema's belangrijke negatieve en significante gevolgen voor het milieu verwacht. Volgens de initiatiefnemer duidt deze m.e.r.-beoordeling aan dat belangrijke negatieve effecten voor het milieu als gevolg van het voornemen niet aan de orde zijn of van dien aard; dat er geen volledige m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van De Hes tot een nieuw

woon- en werklandschap.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidsmatig kader

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering in dit plan is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009).

Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 5.1: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

Beoordeling

De inrichtingen die zich binnen het plangebied bevinden zullen verdwijnen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Deze zijn beschreven in onderstaande tabel met bijbehorende milieucategorie. De grootste richtafstand is bij beiden bedrijven aangegeven bij het aspect geluid.

Indien woningbouw wordt gepland binnen een afstand tot de terreingrens van het betreffende bedrijf

die kleiner is dan de genoemde richtafstand, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Ligging ten opzichte van mogelijke woningbouw	Adres	Omschrijving	Categorie	Richtafstand geluid VNG [m]
Zuiden	Klingelbeekseweg 57, Oosterbeek	Jansen Recycling & Transport BV, Groothandel in afval en schroot	3.2	100
Zuiden	Klingelbeekseweg 59, Oosterbeek	Jan Bouwman jr. B.V., verhuur van hijskranen	3.1	50

In onderstaande tabel is de richtafstand per aspect aangegeven voor deze bedrijfslocaties.

Omschrijving	Afstanden in meters			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Jansen Recycling & Transport BV, Groothandel in afval en schroot	10	30	100	10
Jan Bouwman jr. B.V., verhuur van hijskranen	10	0	50	10

Het bedrijf aan de Klingelbeekseweg 57 zal verdwijnen. Daarom is dit bedrijf niet verder beoordeeld in deze paragraaf. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de woningen binnen de bestemming 'woongebied - 3' niet gebruikt mogen worden zolang het bedrijf nog aanwezig is. In hoofdstuk 5.5 wordt aangegeven dat er een hinderafstand van gemiddeld 120 meter van toepassing is vanwege het aspect geluid. Voor deze richtafstand is een aanduiding opgenomen in de verbeelding, die gekoppeld is aan deze voorwaardelijke verplichting.

In dit plan is rekening gehouden met de grootste richtafstand van 50 meter vanwege het bedrijf aan de Klingelbeekseweg 59 te Oosterbeek. De afstand van de terreingrens van dit bedrijf tot aan het bestemmingsvlak woongebied - 3 in dit plan bedraagt 50 meter. De aspecten geur, stof, geluid en gevaar vormen dus geen belemmering voor het planvoornemen. Binnen de richtafstand van 50 meter kunnen geen woningen gerealiseerd worden.

Buiten het plangebied is een rioolgemaal aanwezig op perceel Arnhem, sectie P, nummer 5308. Dit perceel ligt ten oosten van het plangebied. Voor een rioolgemaal geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk in verband met het aspect geur. Aangezien het betreffende gemaal een ondergronds gemaal betreft, waarbij alleen incidenteel bij zeer warme weersomstandigheden geur kan ontsnappen uit de ontluhtingspijp, kan worden voldaan met een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand valt voor een klein deel over het plangebied heen. Hier ligt een groenbestemming, daar kunnen geen woningen worden gebouwd. Dus het rioolgemaal vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Andersom heeft het planvoornemen geen invloed op hindergevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Verkeer

Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Onderzoek

De verkeerskundige aspecten zijn onderzocht voor het planvoornemen. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 4 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Verkeersstructuur

Om het landschap zoveel mogelijk de ruimte te geven wordt ingezet op een minimale infrastructuur met een functionele ontsluiting van het woongebied. De door Park De Hes gelegen nieuwe Hesweg is een woonstraat en ontsluit Park De Hes op De Schutterij in het noordoosten en op de Klingelbeekseweg in het zuidwesten van het plangebied. Een klein deel van het plangebied, onderdeel van veld A2, wordt ontsloten direct vanaf De Schutterij en een blok van 5 woningen, onderdeel van veld A2, wordt rechtstreeks ontsloten op de Klingelbeekseweg.

De nieuwe Hesweg 'omsluit' de verschillende woonclusters. Tussen de woonclusters liggen diverse voet- en fietspaden. Daarmee zijn loop- en fietsroutes korter en aantrekkelijk. De nieuwe Hesweg krijgt een beperkte breedte die over het grootste deel 4,80 meter breed is. Alleen het gedeelte vanaf De Schutterij tot de parkeerplaats onder de platanen wordt 5,80 meter. De nieuwe Hesweg krijgt daarmee een profiel dat past bij een woonstraat. Voor de verkeersveiligheid kent de nieuwe Hesweg enkele zijwegaansluitingen en diverse snelheidsremmende maatregelen (standaardplateaus of -drempels 30 km/u). De nieuwe Hesweg is onderdeel van de openbare wegenstructuur in de wijk Klingelbeek en daarmee onderdeel van de bestaande 30 km/u-zone.

Verkeersafwikkeling rotonde De Schutterij-Utrechtseweg

In het Stedenbouwkundig Plan is de verkeersstructuur beschreven. Veruit het meeste gemotoriseerd verkeer dat van en naar Park De Hes rijdt is gericht op De Schutterij en in het verlengde ervan de Utrechtseweg. Waar De Schutterij aansluit op de Utrechtseweg ligt een enkelstrooksrotonde. Deze kruispuntvormgeving kan het verkeer in de huidige situatie goed verwerken. Voor de verkeersafwikkeling is een doorrekening gemaakt van deze rotonde met de verkeersafwikkeling van Park De Hes. Gegeven de situatie dat na afronding van de planvorming er nog een periode nodig is voor realisatie is 2027 aangehouden als jaar waarop Park De Hes volledig zou kunnen zijn bebouwd.

De berekening is gebaseerd op het programma uit het Stedenbouwkundig Plan. Daarboven is 10% marge aangehouden. Voor het programma (inclusief 10%) is met kencijfers (CROW) de gemiddelde verkeersgeneratie bepaald van Park De Hes in de uiteindelijke situatie. De verkeersgeneratie is van etmaalperiode omgerekend naar een maatgevend drukste uur, de avondspits. De intensiteiten van de avondspits zijn ingevoerd in een hulpprogramma Rotondeverkenner. Met dit programma is bepaald dat het verkeer in 2027 met de huidige rotondevorm kan worden verwerkt.

Verkeersafwikkeling De Schutterij

Veruit het grootste deel van Park De Hes wordt ontsloten via de bestaande zijwegaansluiting op De Schutterij. De verwachte intensiteiten op de nieuwe Hesweg en De Schutterij blijven volgens berekeningen van de verkeersgeneratie (bijlage 2) en de beschikbare verkeersmodelcijfers (Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen) met respectievelijk <2.600 en <3.300 motorvoertuigen per etmaal ruim onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal die volgens kenniscentrum CROW in een woonstraat nog kunnen worden afgewikkeld. De T-aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij kan het verkeer in de nieuwe situatie verwerken.

Het heeft de voorkeur om de nieuwe Hesweg gelijkwaardig (verkeer van rechts heeft voorrang) aan te sluiten en de huidige voorrangssituatie op te heffen. Aldus ontstaat een duidelijker en meer standaard vormgeving passend bij een 30 km/u-zone. Het advies daarbij is om De Schutterij en de aansluiting met de Hesweg met een plateau herkenbaarder vorm te geven.

Voor de aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij is het fietsgebruik vermoedelijk beperkt. De meeste fietsers zullen de Klingelbeekseweg gebruiken als fietsroute naar Arnhem en Oosterbeek. Voor fietsers vanuit de nieuwe Hesweg is de oversteekbaarheid bepaald volgens de berekening van de oversteekbaarheid. Hierbij zijn uurintensiteiten op De Schutterij bij elkaar opgesteld en is uitgegaan van fietsers met lage snelheid vanuit de nieuwe Hesweg (vanuit stilstand). Uit de berekening blijkt dat ook dan de oversteekbaarheid met een wachttijd van 3 seconden goed is.

Een klein deel van het plangebied wordt ontsloten direct vanaf De Schutterij, waarbij de intentie is om aan te sluiten tegenover de adressen De Schutterij nrs. 10 en 12. In de verdere uitwerking volgt of dit technisch haalbaar is gelet op het hoogteverschil en de hoek waaronder de nieuwe weg kan worden aangesloten. Hier ontsluit enkel het grootste deel van deelgebied veld A2. De toegang van dit deelgebied wordt een nieuwe (doodlopende) woonstraat met een nagenoeg vlak wegdeel aansluitend op De Schutterij zodat een voertuig voldoende vlak staat bij het oprijden van De Schutterij. De aansluitingen met de nieuwe Hesweg en veld A2 worden op gelijke wijze vormgegeven als de bestaande aansluiting Het Maisveld op De Schutterij.

Verkeersafwikkeling Klingelbeekseweg

Een blok van 5 woningen, onderdeel van veld A2, wordt rechtstreeks ontsloten op de Klingelbeekseweg. Op deze wijze kan de hoeveelheid verharding in veld A2 beperkt blijven. Het betreft een klein aantal woningen dat met een beperkt aantal verkeersbewegingen dat geen conflicten oplevert met de Klingelbeekseweg als fietsroute. De exacte vormgeving wordt in de planuitwerking bepaald, maar een vormgeving waarbij (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft, heeft de voorkeur.

De Hesweg sluit zuidelijk van het plangebied aan op de Klingelbeekseweg. Deze aansluiting wordt in beperkte mate gebruikt omdat het overgrote deel van de ontwikkeling via de kortste en snelste route georiënteerd is op De Schutterij richting Utrechtseweg. De Klingelbeekseweg is in 2018 ingericht als snelfietspad (Nederrijnpad) tussen Arnhem en Wageningen. Op de Klingelbeekseweg is de fietser de belangrijkste weggebruiker, auto's zijn te gast. De aansluiting van de nieuwe Hesweg op de

Klingelbeekseweg leent zich niet als hoofdontsluiting. De aansluiting wordt herkenbaar en passend bij een 30 km/u-zone vormgegeven. Het advies is om de aansluitingen op de Klingelbeekseweg met een plateau vorm te geven, waarbij het (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft. De exacte vormgeving van de aansluitende ondergeschikte zijwegen wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.

Conclusie verkeersontsluiting De Hes

De verwachte intensiteiten op de nieuwe Hesweg en De Schutterij blijven na realisatie van Park De Hes ruim onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal; een waarde die in een woonstraat kunnen worden afgewikkeld. Voor de verkeersafwikkeling is de rotonde in de Utrechtseweg maatgevend. Hier blijft in 2027 de verhouding tussen verkeersintensiteit en de maximale capaciteit (die de mate waarin verkeer op de rotonde kan worden afgewikkeld bepaalt) onder de algemeen geaccepteerde grenswaarde, waarbij de afwikkeling nog voldoende is. Ook op kruispuntniveau in de spits is het verkeer op De Schutterij vlot en veilig af te wikkelen. De aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij kent veel lagere intensiteiten waardoor afwikkeling van het verkeer geen probleem is. De meeste fietsers rijden via de snelfietsroute Nederrijnpad over de Klingelbeekseweg; hier is nauwelijks sprake van een verkeerstoename omdat veruit het meeste gemotoriseerd verkeer via de kortste en snelste route via de nieuwe Hesweg rijdt.

Parkeren

De planontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor bewoners wordt in voldoende mate voorzien in bergingen en stallingsruimte voor het stallen en parkeren van de fiets. Zie hiervoor het Stedenbouwkundig Plan. Voor gemotoriseerd verkeer is er voldoende parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen minimaal gelijk is aan de gestelde parkeernormen. Uitgangspunt zijn de parkeernormen van de gemeente Arnhem en gemeente Renkum (voor respectievelijk het Arnhemse en het Renkumse grondgebied, waarbij Renkum in haar parkeerbeleid uitgaat van de CROW-normen). De gemeentelijke parkeernormen maken onderscheid naar verschillende woontypen en verschillende overige functies, zoals horeca en commerciële functies. Wanneer parkeerplaatsen zowel gebruikt worden door bewoners als werkers (horeca, commerciële functies) als bezoekers, mag een correctie worden doorgevoerd volgens de zogenaamde 'aanwezigheidspercentages'. Dit is alleen toegepast op de deelgebieden waar woonfuncties gecombineerd worden met andere functies. De verschillende woontypen en functies, bijbehorende parkeernorm en berekend aantal parkeerplaatsen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor alleen De Hes-west zijn 446 parkeerplaatsen berekend.

Vervolgens wordt het aantal berekende parkeerplaatsen gecorrigeerd op basis van de 'aanwezigheidspercentages'. Hieruit volgt het aantal benodigde parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen en aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan zijn ook weergegeven in onderstaande tabel.

Toelichting

Type	Aantal	Parkeernorm	Berekend parkeren
appartement 75 t/m 120 m ²	3	1,3 Arnhem	4
appartement >120 m ²	12	1,6 Arnhem	19
			23
(half) vrijstaande woning	25	1,8 Arnhem	45
			45
appartement <75 m ²	72	1 Arnhem	72
appartement 75 t/m 120 m ²	10	1,3 Arnhem	13
zorg 20 eenheden		Arnhem	8
horeca 400 m ²		6:100 Arnhem	24
COG 1.200 m ²		1:50 Arnhem	24
			141
rijwoning	54	1,7 Renkum	92
appartement <75 m ²	54	1,1 Renkum	59
commercieel 400 m ²		1:50 Renkum	8
			159
rijwoning	76	1,7 Renkum	129
appartement <75 m ²	46	1,1 Renkum	51
commercieel 400 m ²		1:50 Renkum	8
			188
(half) vrijstaande woning	52	1,9 Renkum	99
			99
	404 woningen		655

Correctie ¹	Benodigd	In SP	Opmerking
			bewoners en bezoekers parkeren openbaar
zie onder B	zie onder B		in noordoosthoek onder platanen
			samen met B (totaal 112 plekken aanwezig)
			bij elke woning 1 plek voor bewoners en 1 plek voor bezoekers
	58	58	op maaiveld 8 openbare parkeerplaatsen
41 bewoners			bewoners, werkers en bezoekers parkeren openbaar
7 bezoekers			in noordoosthoek onder platanen, samen met A1
56 werkers			nu 112 plekken aanwezig, exclusief 8 toe te voegen parkeerplaatsen
	104	112	
95 bewoners			gelijktijdig aanwezig benodigd zijn 133 plekken
36 bezoekers			in parkeerlaag onder woningen 131 plekken
0 werkers			en 8 op maaiveld
	131	139	
113 bewoners			gelijktijdig aanwezig benodigd zijn 171 plekken
43 bezoekers			in parkeerlaag onder woningen 180 plekken
0 werkers			en 12 op maaiveld
	156	192	
	114	114	in parkeerlaag onder woningen 95 private plekken
			en 19 openbare plekken op maaiveld
	563	615	
			waarvan 445 in Renkum en 170 in Arnhem (excl. 8 toe te voegen)

Uit bovenstaande blijkt dat er meer parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen dan benodigd volgens de berekeningen (op basis van parkeernormen en correctie met 'aanwezigheidspercentages'). In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan biedt dat mogelijkheden om het parkeren te optimaliseren en/of parkeerplaatsen toe te kennen aan (woon)functies.

De planontwikkeling van Park De Hes betreft een 'eigen' gebied begrensd door spoorlijn, Utrechtseweg, De Schutterij en Klingelbeekseweg. Met voldoende parkeergelegenheid in het plangebied is parkeeroverlast in de bestaande omgeving van het plangebied niet te verwachten. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Binnen het plangebied en vooral binnen de nieuwe Hesweg liggen tussen de woonclusters diverse voet- en fietspaden. Daarmee zijn loop- en fietsroutes korter en aantrekkelijk. De meeste parkeergelegenheid ligt nabij of onder de woningen. Om parkeeroverlast langs de nieuwe Hesweg tegen te gaan worden natuurlijke barrières (boomstronken, grondwallen, laag groen) aangebracht.

Bereikbaarheid

Belangrijk is dat bij elk deelgebied (veld) parkeervoorzieningen komen voor gehandicapten, voor het laden/lossen en voor noodhulpdiensten. Bij elk wooncluster is op maaiveld ruimte voor het inpassen van openbare gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze zijn beter toegankelijk, ook voor bezoekers, en in te richtingen op maaiveld. Voor het laden/lossen worden geen aparte voorzieningen gerealiseerd. Het is voor woonomgevingen gebruikelijk dat laden/lossen direct vanaf de rijbaan plaatsvindt. De rijbaan van de route door Park De Hes is voldoende breed om een voertuig dat laadt/lost te kunnen passeren. Voor pakketbezorgers wordt gewerkt met een aantal collectieve pakkettenhubs. Deze bevinden zich langs de nieuwe Hesweg in de plint van de appartementengebouwen. Voor bezorgingen is stoppen op de rijbaan toegestaan. Specifiek voor de doodlopende woonstraat in het zuidwesten

van het plangebied komt een keermogelijkheid (steken) op kruispunten en/of aansluitende fietspaden. Noodhulpdiensten maken gebruik van de openbare weg en kunnen ook gebruikmaken van de paden in de groenstructuur. Bij de woonblokken komen de benodigde opstelplekken voor de brandweer. De wegen en paden zijn ook voor onderhoudswerkzaamheden en beheer toegankelijk.

Park De Hes ligt nabij bestaande bushaltes (Utrechtseweg) en aan goede fietsroutes. De locatie is daarmee niet volledig auto-afhankelijk. Er is ook een verkenning uitgevoerd naar deelmobiliteit. Vooralsnog leidt het inzetten op deelmobiliteit tot een te beperkt voordeel. Toekomstige ontwikkelingen, waarbij ook gedacht wordt aan een stadsrandhub, maken het interessant om dan alsnog deelmobiliteit in te voeren en daarbij het aantal parkeerplaatsen (en het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen) te laten afnemen, ten gunste van de woonkwaliteit.

Deelmobiliteit

In algemene zin is deelmobiliteit 'het door meerdere, verschillende gebruikers gebruikmaken van hetzelfde vervoermiddel'. Hierbij kan het vervoermiddel bijvoorbeeld een deel(bak)fiets, deelscooter of deelauto zijn. Herontwikkeling en/of nieuwbouw is een goede gelegenheid om het reis- en parkeergedrag van (nieuwe) bewoners en bedrijven te beïnvloeden. Daarom is voor Park De Hes een verkenning uitgevoerd naar mogelijkheden van deelmobiliteit. Inzet van deelmobiliteit draagt niet alleen bij aan het beïnvloeden van reis- en parkeergedrag, maar kan ook leiden tot een lagere parkeerbehoefte. Daardoor hoeven minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, hetgeen de groene ruimtelijke en woonkwaliteit ten goede komt. Vooralsnog is de verkenning niet verder uitgewerkt.

Conclusie parkeren

Het parkeren zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan biedt voldoende parkeergelegenheid bij het geplande woon- en werkprogramma. Het parkeren en de aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan is eerder met gemeenten besproken. Uit de berekeningen, zoals opgenomen in bijlage 4 (verkeerskundig onderzoek) blijkt dat uitgaande van Arnhemse en Renkumse parkeernormen en het toepassen van aanwezigheidspercentages er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn. Gelet op het groene karakter en de wens tot het behouden van bomen is voor een deel van de aangeboden parkeerplaatsen de loopafstand groter dan 30 meter en niet verder dan circa 100 meter. Dit wordt als passend beschouwd bij een fietsstimulerend beleid.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer zijn in hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) kwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid van de mens voor de buitenruimte opgenomen. In 2009 zijn aanvullende regels van kracht geworden om de bepalingen vanuit de Europese richtlijn luchtkwaliteit in de wetgeving op te nemen.

De volgende regelgeving is van toepassing bij toetsing van de luchtkwaliteit:

- regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de uitgebrachte wijzigingen;

- EU-richtlijn luchtkwaliteit 2008 (2008/50/EG);

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de toetsingswaarden van de luchtkwaliteit voor verschillende stoffen weergegeven. In het onderzoek zijn de berekende waarden getoetst aan de relevante grenswaarden.

Onderzoek

Voor dit plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 5.

In bijlage III van het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de berekende concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof opgenomen in de vorm van contourkaarten. Bijlage III toont per stof de contourkaart voor de bronbijdrage door het plan en de totale jaargemiddelde concentratie (= achtergrondconcentratie + bronbijdrage). De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide loopt in het plangebied uiteen van ca. 10 tot 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof en zeer fijn stof is dit achtereenvolgens 14,1 - 14,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 7,9 - 8,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit de contourkaarten blijkt dat nergens binnen het plangebied en in de omgeving een grenswaarde wordt overschreden.

De contourkaarten in bijlage III van het luchtkwaliteitsonderzoek zijn gebaseerd op berekeningen ter hoogte van ruim 1.800 gridpunten. In onderstaande tabel zijn de maximaal berekende totale concentraties weergegeven (beschouwd over alle gridpunten). Achter de concentraties is tussen haakjes de berekende hoogste bronbijdrage door het plan weergegeven.

Component		Plan	Norm
NO ₂	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	12,08 (0,49)	40
	Aantal overschrijdingen uurnorm	0	18
Fijn stof PM ₁₀	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	14,52 (0,09)	40
	Aantal overschrijdingen etmaalnorm	6	35
Zeer fijn stof PM _{2,5}	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	8,12 (0,02)	25

Figuur 5.1: Resultaten luchtkwaliteit

In bovenstaande tabel is de hoogste berekende concentratie gegeven ter hoogte van alle gridpunten. Uit de berekeningen blijkt duidelijk dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan.

Op basis van onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied De Hes (en daarbuiten) wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet

milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming. Omdat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden kan eveneens worden geconcludeerd dat sprake is van een "goede ruimtelijke ordening".

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluidhinder

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) binnen de geluidzone van een weg. Het wettelijke Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg2012) stelt de regels voor het bepalen van de geluidbelastingen. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidbelasting is volgens het Rmg2012 het zogenoemde maatgevende jaar. Dit is doorgaans het 10de jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

Voordat wordt getoetst aan de grenswaarden in de Wgh dient volgens art. 110g Wgh de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer te worden gecorrigeerd. In art. 3.4, lid 1 RMG2012 is de aftrek van art. 110g Wgh omschreven. Deze aftrek is:

- a. 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 56 dB is;
- b. 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 57 dB is;
- c. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting afwijkt van de onder a. en b. genoemde waarden;
- d. 5 dB voor de overige wegen.

Voor de wegen in het onderzoeksgebied geldt dat de snelheid overal lager is dan 70 km/uur dus de aftrek bedraagt 5 dB.

In de Wet geluidhinder wordt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg een voorkeurswaarde gehanteerd van 48 dB. Het is mogelijk hogere geluidbelastingen toe te staan. In de onderstaande tabel zijn de grenswaarden samengevat.

Geluidgevoelige object	Voorkeurswaarde		Ten hoogste toelaatbare geluidbelasting			
			Buitenstedelijk		Stedelijk	
Woning	48 dB	art. 82, lid 1 Wgh	53 dB	art. 83, lid 1 Wgh	63 dB	art. 83, lid 2 Wgh

De nieuwe woningen sluiten in het oosten aan op de bebouwde kom van Arnhem en ook in het zuiden op de bebouwde kom van Oosterbeek. Er is ervan uitgegaan dat deze binnen de bebouwde kom zijn gelegen, dus in stedelijk gebied. Hiervoor geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Railverkeerslawaai

Voor spoorwegen wordt geen onderscheid gemaakt in stedelijk en buitenstedelijk gebied. In de onderstaande tabel zijn de grenswaarden samengevat.

Geluidgevoelige object	Voorkeurswaarde		Ten hoogste toelaatbare geluidbelasting	
Woning	55 dB	art. 4.9,1b Bg	68 dB	art. 4.10 Bg
Ander geluidgevoelig gebouw	53 dB	art. 4.9,2b Bg	68 dB	art. 4.11 Bg
Geluidgevoelig terrein	55 dB	art. 4.9,3b Bg	63 dB	art. 4.12 Bg

Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden moet worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen om de overschrijding van de grenswaarde te beperken.

Industrielawaai

Rondom dit woningbouwplan bevinden zich een aantal bedrijven die mogelijk relevant zijn.

Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de woningbouwontwikkeling te beoordelen in relatie tot de bestaande bedrijven, wordt aangesloten bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze geeft per bedrijfscategorie een maximale richtafstand voor het milieu-aspect geluid. De beoordeling hiervan vindt plaats middels stappen.

Stap 1:

Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het plan is dan zonder meer inpasbaar.

Stap 2:

Indien stap 1 niet toereikend is, dient nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hierbij worden alle geluidsbronnen beschouwd (ook die conform het Activiteitenbesluit uitgesloten zijn van

toetsing).

De richtwaarden die hierbij gelden zijn afhankelijk van het type gebied: rustige woonwijk, danwel gemengd gebied. Voor een rustige woonwijk gelden bij de woningen de volgende richtwaarden:

- 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT (etmaalwaarde);
- 65 dB(A) maximale geluidniveaus LAm_{ax} (etmaalwaarde).

Bij gemengd gebied kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd, en gelden bij de woningen de volgende richtwaarden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidniveaus LAm_{ax} (etmaalwaarde),

Stap 3:

Indien stap 2 niet toereikend is, kan het bevoegd gezag na goede motivering besluiten een hogere geluidsbelasting toe te laten. Hierbij zijn geluidsniveaus toelaatbaar tot maximaal 5 dB hoger dan weergegeven onder stap 2, met uitzondering van de maximale geluidniveaus, waarvoor onveranderd een eis geldt van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum heeft geen aanvullend geluidbeleid.

Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het planvoornen. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 6 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In het kader van de vereiste bestemmingsplanwijziging is een geluidsonderzoek verricht op de onderdelen wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. In dit onderzoek wordt onderstaande geconcludeerd.

Amvest gaat een aarden wal of scherm met een hoogte van 5 m aanleggen tussen het spoor en het bouwplan. De totale lengte van deze wal / scherm bedraagt circa 400 m. De berekeningen zijn gemaakt met als uitgangspunt dat deze aarden wal of scherm wordt gerealiseerd. Het geluidscherm is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Wegverkeerslawaai

Vanwege de N225 is er geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Er is wel sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB (aan de noordzijde). Er moeten hogere waarden worden verleend.

Vanwege de overige 30 km/uur wegen in het plangebied zijn de geluidsbelastingen relatief beperkt. Betreffende de 30 km/uur wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeerslawaai

Ter plaatse van de geplande woningen vinden er geen overschrijdingen plaats van de maximale

ontheffingswaarde van 68 dB, bij het realiseren van maximaal 5 bouwlagen. Eventuele woningen vanaf zes bouwlagen die buiten de aangegeven 68 dB contour worden gerealiseerd, moeten met een dove gevel of vliesgevel worden gerealiseerd. Er moeten hogere waarden worden verleend.

In onderstaande tabel is weergegeven welke hogere waarden moeten worden verleend.

Plangebied	Gemeente	Aantal woningen	Maximaal aantal bouwlagen	Hogere waarde wegverkeer	Hogere waarde railverkeer
A1/B	Arnhem	107	8	54	62
A2	Arnhem	27	8	-	57
C1	Renkum	119	8	51	68
C2	Renkum	134	8	-	68

Tabel: Overzicht te verlenen hoger waarden

Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor Jansen Recycling en Transport (Klingelbeekseweg 57) een invloedsfeer van circa 120 m geldt vanaf de terreingrens. Dit is een grotere richtafstand dan aangegeven in paragraaf 5.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt vanuit de VNG-brochure voor het aspect geluid bij milieucategorie 3.2.

Voor Jan Bouwman jr. B.V. (Klingelbeekseweg 59) geldt, betreffende geluid, een invloedsfeer van circa 50 m vanaf de terreingrens.

Het bedrijf aan de klingelbeekseweg 57 zal verdwijnen, waardoor hiervan geen invloedsfeer meer aanwezig zal zijn. Deze invloedsfeer is nog wel aanwezig tot aan het moment van bedrijfsbeëindiging. Daarom is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de woningen ter plaatse van de bestemming 'Woongebied - 3' niet gebruikt kunnen worden zolang het bedrijf aan de Klingelbeekseweg 57 te Oosterbeek nog gevestigd is. Deze verplichting geldt voor een hinderafstand van gemiddeld 120 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. Hiervoor is een aanduiding opgenomen in de verbeelding. De invloedsfeer van het bedrijf aan de Klingelbeekseweg 59 is 50 meter en valt volledig binnen de groenbestemming en vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor zowel weg- als railverkeerslawaai, bij het realiseren van maximaal 5 bouwlagen. Eventuele woningen vanaf zes bouwlagen die buiten de aangegeven 68 dB contour (vanwege railverkeerslawaai) worden gerealiseerd, moeten met een dove gevel of vliesgevel worden gerealiseerd. Dit is geborgd in de planregels met een specifieke bouwaanduiding - dove gevel.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai hogere waarden moeten worden verleend.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een geluidswal/-scherm van 5 meter hoog gerealiseerd,

deze is met een aanduiding in de verbeelding van dit plan opgenomen. Daarnaast is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat de woningen pas in gebruik genomen kunnen worden als de geluidswal of -scherm is gerealiseerd.

5.6 Geurhinder

Wettelijk kader

Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting (of 'immissie') verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in *odour units per kubieke meter lucht*, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend.

Voor geurhinder door industrie en bedrijven gelden planologisch gezien geen wettelijke kaders. Deze vorm van geurhinder maakt deel uit van de methode 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009).

Voor geurhinder door veehouderijen gelden deels andere regels. Voor veehouderijen gelden de Wet Geurhinder en Veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer. In het Besluit landbouw zijn afstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Afhankelijk van de aard van het agrarisch bedrijf en het type geurgevoelig object kan deze afstand 20, 50 of 100 meter bedragen.

Onderzoek

De woningen worden gezien als geurgevoelige objecten. Binnen een straal van 100 meter van de woongebieden liggen geen agrarische bedrijven.

Op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter voor geur voor beiden bedrijven aan de Klingelbeekseweg 57 en 59 te Oosterbeek (zie ook paragraaf 5.2) ten zuiden van het plangebied. De richtafstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf van Bouwman aan de Klingelbeekseweg 59 ligt volledig over de groenbestemming in het plangebied. Hier kunnen geen geurgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd worden. De richtafstand voor geur van het bedrijf van Bouwman vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

De richtafstand van 10 meter voor geur valt wel over de woonbestemming heen vanaf de perceelsgrens van het bedrijf van Jansen aan de Klingelbeekseweg 57. Dit bedrijf zal echter verdwijnen, waardoor geen invloedssfeer meer aanwezig zal zijn. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de woningen ter plaatse van de bestemming 'Woongebied - 3' niet gebruikt kunnen worden zolang het bedrijf aan de Klingelbeekseweg 57 te Oosterbeek nog gevestigd is. In deze voorwaardelijke verplichting is uitgegaan van de grootste richtafstand vanwege geluid. Voor deze milieubelemmering is een aanduiding opgenomen in de verbeelding.

Daarnaast is een aanduiding met een buffer van 5 meter opgenomen tussen de plangrens aan de zuidzijde en de woningen in de bestemming 'woongebied - 3' waar geen gebouwen kunnen worden gebouwd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfs categorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergegeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa.

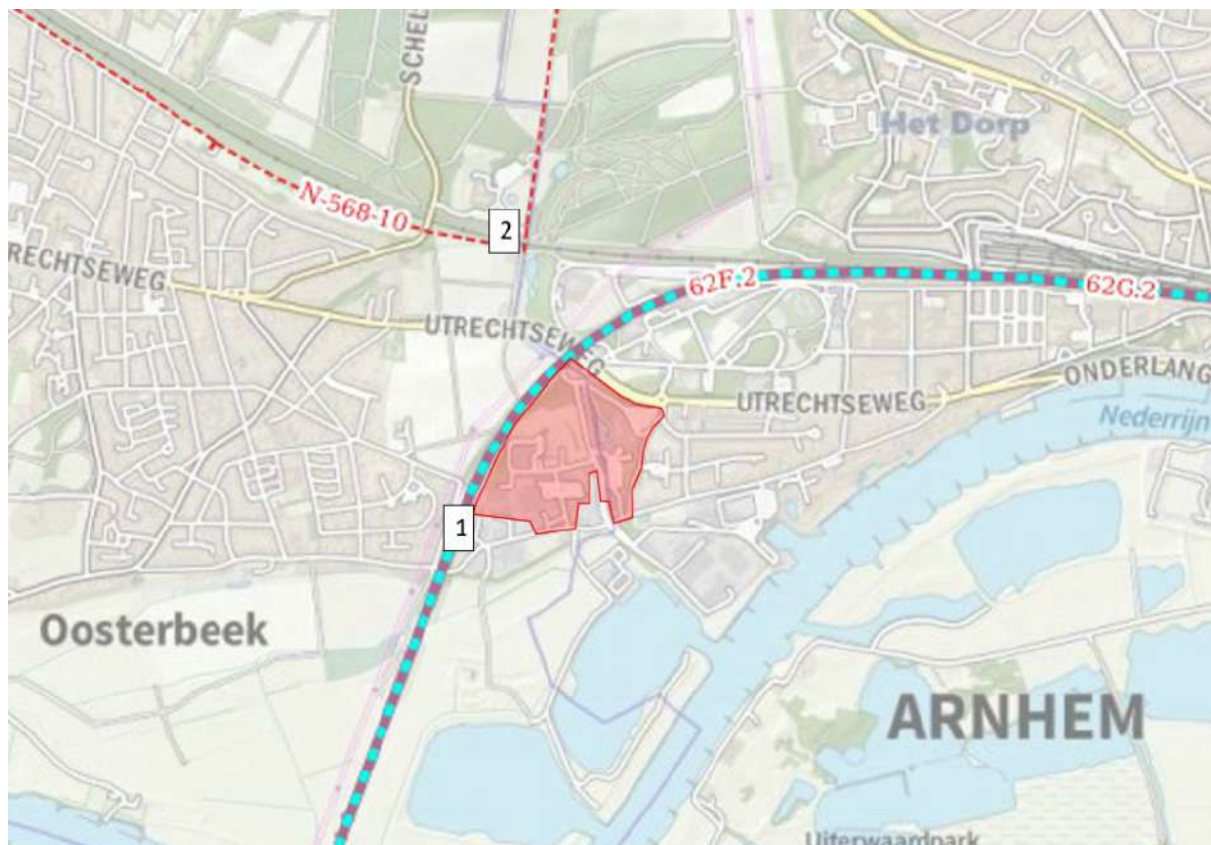
Onderzoek

Er is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd voor het planvoornemen. Het onderzoek is toegevoegd aan bijlage 7 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Op basis van de Signaleringskaart is onderzocht welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de risicobronnen ten opzichte van het plangebied weer.

Onderstaande tabel geeft aan onder welke wetgeving de risicobron valt en of deze relevant is voor het planvoornemen. Een risicobron is relevant wanneer het invloedsgebied of de veiligheidsafstand over het plangebied valt. Dit is het geval wanneer de grootte van het invloedsgebied of veiligheidsafstand groter is dan de afstand tussen de risicobron en het plangebied.

Nummer op kaart	Risicobron	Afstand tot plangebied [m]	Invloedsgebied/ veiligheidsafstand [m]	Wet- en regelgeving	Relevant?
1	Spoorlijn Ressen Noord - Arnhem West (Route 62)	10	>4000	Bevt	Ja
2	Buisleiding N-568-10	340	95	Bevb	Nee



Figuur 5.2: Ligging risicobronnen ten opzichte van het plangebied de Hes

Relevante risicobron

Het planvoornemen maakt kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Ressen-Noord - Arnhem West. Deze risicobron is relevant in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico. De spoorlijn is tevens getoetst aan het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Plaatsgebonden risico: Het PR vormt geen beperkingen voor de ontwikkeling van de planvoornemens.
- Groepsrisico: Het groepsrisico neemt niet toe en ligt op 0,075 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt daarmee onder 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vormt daarmee geen beperking voor de ontwikkeling van het planvoornemen.
- PAG: De spoorlijn heeft geen PAG, dit vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het planvoornemen.
- Conform het Bevt dient het bevoegd gezag een beperkte verantwoording groepsrisico (VGR) uit te voeren.

Elementen verantwoordingsplicht groepsrisico

De verantwoordingsplicht groepsrisico is een verplichting voor het bevoegd gezag waarbij zij advies vraagt aan de veiligheidsregio. De Veiligheidsregio Gelderland-Midden heeft ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid een advies gegeven. Op basis van dit advies bepaalt het bevoegd gezag op welke wijze zij de risico's ten aanzien van externe veiligheid accepteren binnen het ruimtelijke plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van consoliderend bestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven, tenzij een redelijk vermoeden moet bestaan van een saneringsituatie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatie-kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek voor het terreindeel de Hes West uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 8 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat tot op 6,0 meter beneden maaiveld uit grindhoudend zand met leemlaagjes. Incidenteel is op 3 meter diepte een leemlaag aangeboord. In veel van de diepe boringen is tot 5 meter diepte geen grondwater aangetroffen. In de boringen nabij de oostelijk gelegen Slijpbeek is ondiep wel grondwater aangetroffen. Het niveau van het ondiepe grondwater lag hier tijdens het veldonderzoek op 2,0 tot 4,2 meter beneden het maaiveld;
- Bij het veldonderzoek is in enkele boringen een zwakke- tot incidenteel matige bijmenging met puin waargenomen. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteenhoudend. Incidenteel zijn behalve puin ook glas en kolengruis aangetroffen. Een enkele boring moest in

verband grote keien voortijdig worden gestaakt. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;

- In de boven- en ondergrond zijn in het algemeen hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen van de stoffen waarop is onderzocht. Op het zuidoostelijke terreindeel, in boring H48, zijn in de puin-, glas- en houtskoolhoudende ondergrond incidenteel sterk verhoogde gehalten lood en zink gemeten;
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en VCK.

Samengevat is op het overgrote deel van de locatie in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging

vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen lichte verontreinigingen leggen geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

Bij herinrichting van het betreffende terreindeel bij boring H48 moet evenwel rekening worden gehouden met de verontreiniging (sterk verhoogde gehalten lood en zink). Hoewel de verontreiniging slechts in één boring is aangetroffen, is er mogelijk sprake van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. Naar verwachting is de omvang daarvan echter beperkt tot de directe omgeving van boring H48.

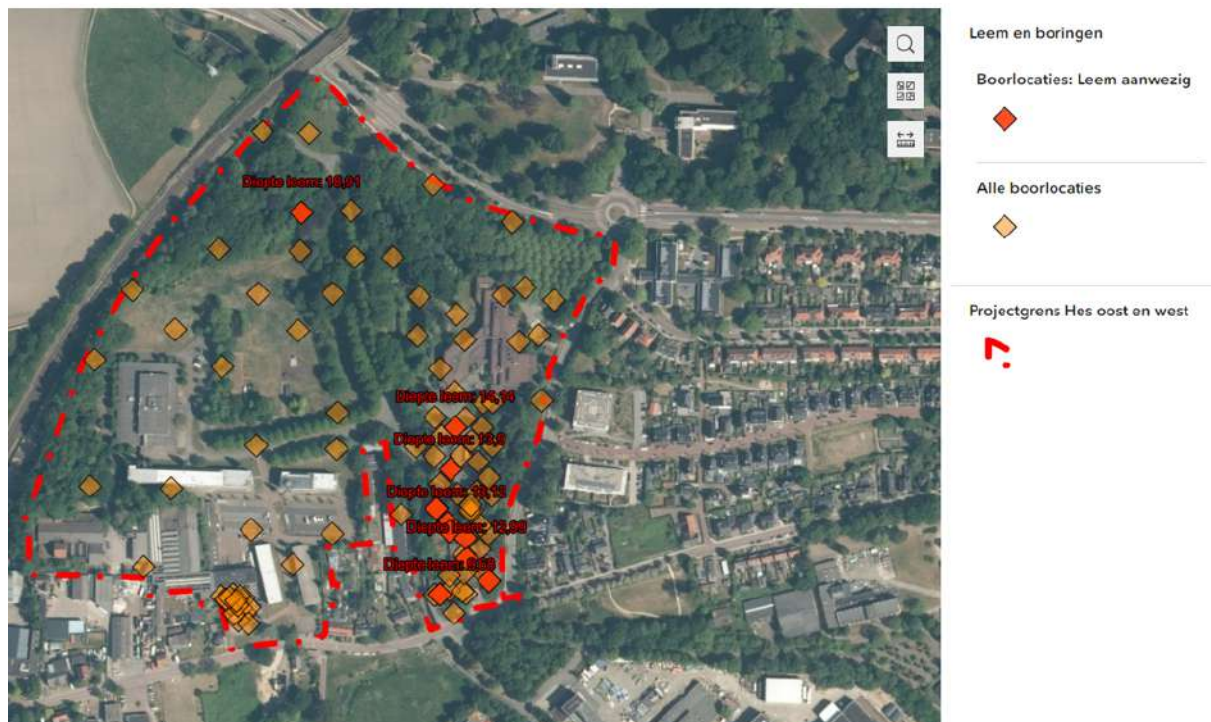
Tijdens het verkennend bodemonderzoek Hes West zijn (plaatselijk) diverse bijmengingen met puin aangetroffen die niet zijn onderzocht op asbest. Dergelijke bijmengingen zijn mogelijk verdacht op asbest. Op het noordelijke deel van de locatie is een demping aanwezig die niet nader is gespecificeerde. Doordat onbekend is welk dempingmateriaal is toegevoegd is de dempingen op voorhand asbestverdacht. Uit uitgevoerde asbestinventarisaties van de gebouwen blijkt dat in meerdere gebouwen binnen het plangebied asbest verwerkt is. Mogelijk is bij de bouw van de gebouwen asbest vrij gekomen. De grond nabij de gebouwen is derhalve asbestverdacht.

Voor PFAS is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op basis hiervan voldoet de bodemkwaliteit aan de klasse Industrie. Op en nabij de locatie zijn geen bronlocaties aanwezig voor PFAS. De locatie is hierdoor niet verdacht op PFAS. Voor de geplande herinrichting/graafwerkzaamheden is de bodemkwaliteitskaart niet toereikend en zal toch onderzoek naar PFAS nodig zijn.

Leemlaag

In onderstaande afbeelding zijn de boringen waarbij leem is aangetroffen zichtbaar als donkeroranje punten. In het plangebied de Hes-west is dit één boringspunt (namelijk boorpunt HW06). In boring HW06 is op 3 meter diepte een leemlaag aangeboord.

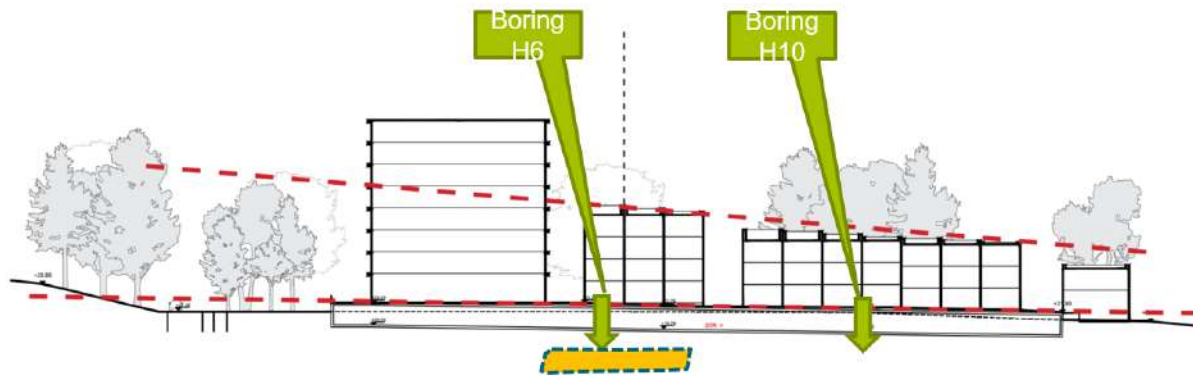
Op basis van de beschikbare profielen uit het beeldkwaliteitsplan zal de kelder aangebracht worden met een vloer welke van oost naar west 1 meter zakt (van +20.20 tot 19.20 NAP). Ter plaatse van boring HW06 is de keldervloer 19.70 NAP en bevindt de leemlaag zich op 18,91 NAP. Iets ten zuiden van boring HW06 ligt boring HW10. Er is daar geboord tot 16.00 NAP. De kelder blijft dus op basis van het stedenbouwkundig plan boven de leemlaag.



Figuur 5.3: Locaties boringen en aangetroffen leemlaag, punten in donkeroranje



Figuur 5.4: locaties boringen HW06 en HW10, geprojecteerd op stedenbouwkundig plan



Figuur 5.5: locaties boringen HW06 en HW10 in dwarsprofiel van stedenbouwkundig plan

Conclusie

Samengevat is op het overgrote deel van de locatie in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Er dient nog wel een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de demping en de gebouwen om een beeld te krijgen of er asbest kan worden aangetroffen. Daarnaast dient de bodem nog onderzocht te worden op de aanwezigheid van PFAS. Ook zal bij herinrichting van het betreffende terreindeel bij boring H48 rekening moeten worden gehouden met de verontreiniging (sterk verhoogde gehalten lood en zink).

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de aanwezige leemlaag niet wordt aangetast met het planvoornemen.

5.9 Water

Wettelijk kader / inleiding

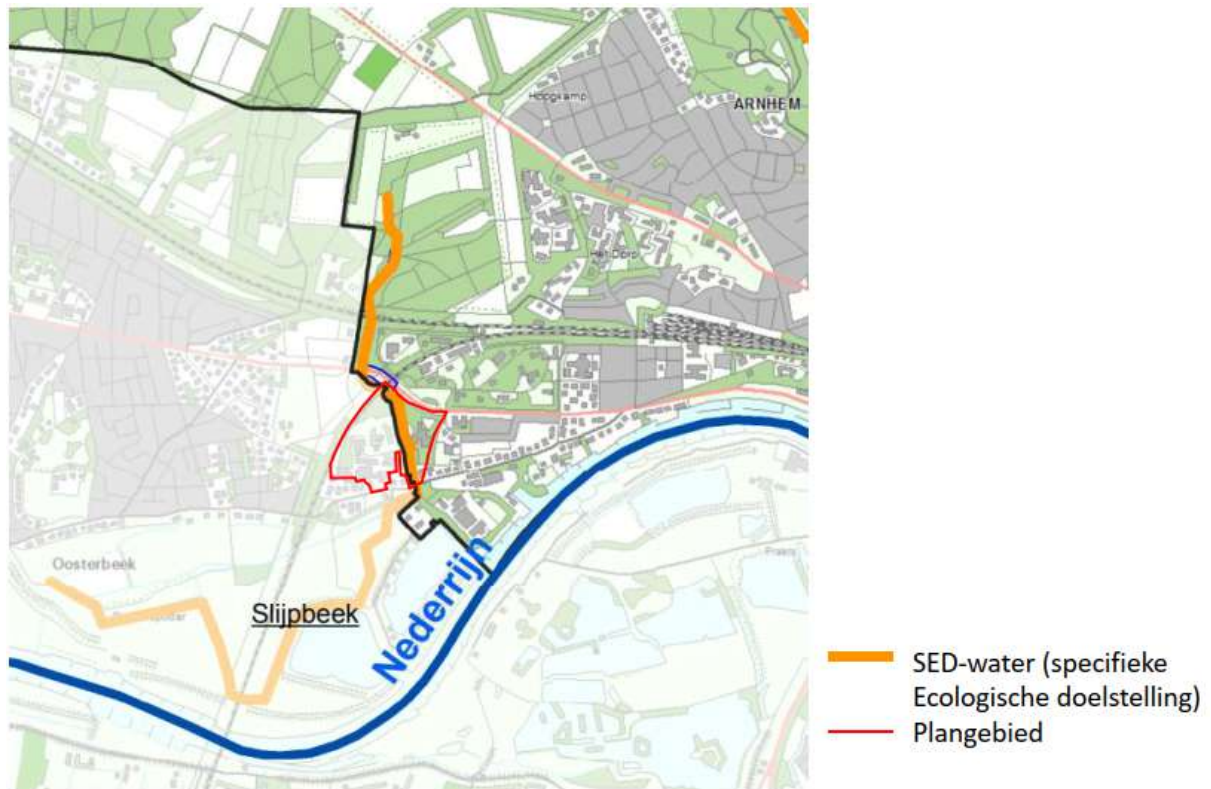
In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Onderzoek

Het uitvoeren van een watertoets is één van deze onderzoeken die doorlopen moet worden ten behoeve van de ruimtelijke procedure. In een vroeg stadium wordt bekeken wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. Deze rapportage is daarbij uitgebreid met de gevolgen voor hitte en droogte van het plan zodat meer inzicht wordt verkregen in een klimaatbestendige inrichting (klimaattoets). De klimaattoets is toegevoegd aan bijlage 9 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In de klimaattoets is ook het beleid vanuit het Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Vallei en Veluwe en gemeente Renkum opgenomen. Uit de klimaattoets blijkt het volgende.

Oppervlaktewater

Midden door het plangebied loopt de watergang de Slijpbeek. Deze oude gegraven sprengenbeek loopt

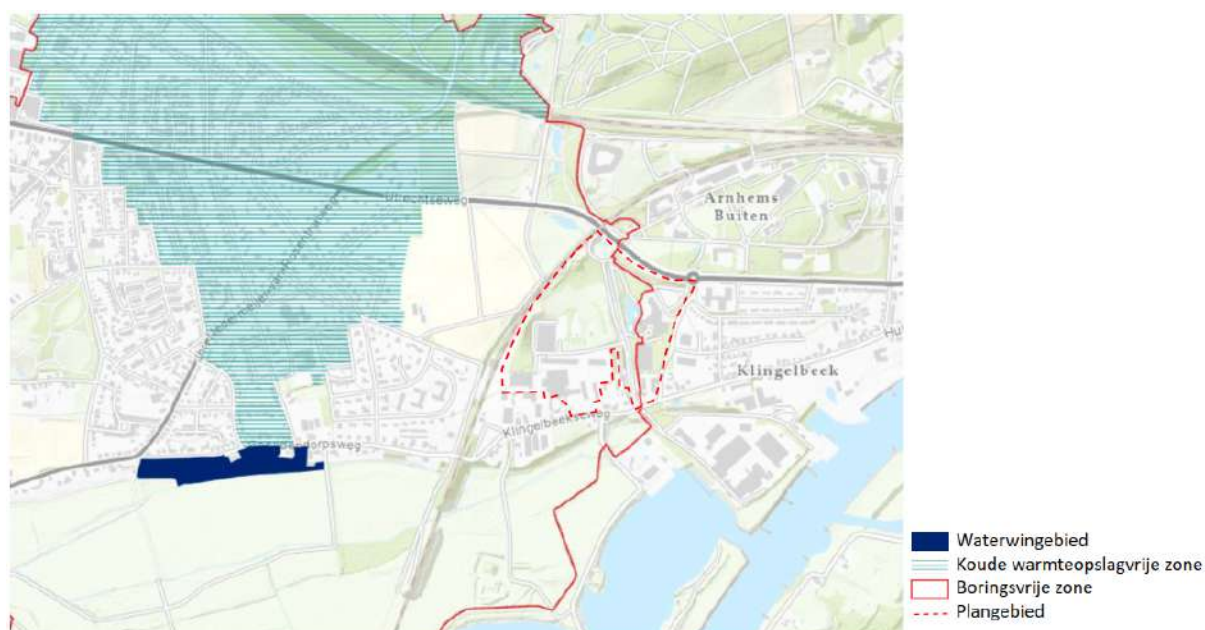


Figuur 5.7: Overzicht locaties SED-water (bron: waterschap Rijn en IJssel)

Waterwingebied

Onderstaande figuur geeft het waterwingebied en de boringsvrije zone van pompstation Oosterbeek weer. Het westelijke gedeelte van het onderzoeksgebied is gelegen in een boringsvrije zone. Deze zone wordt ingesteld voor diepe grondwaterwinningen die door een slecht doorlatende laag worden beschermd tegen verontreinigingen als gevolg van activiteiten aan het maaiveld. Binnen een boringsvrije zone geldt een verbod of beperking (per provincie verschillend) op het uitvoeren van boringen.

In de boringsvrije zone van Oosterbeek mogen alleen werkzaamheden uitgevoerd worden boven de kleilaag die de diepe winning van het waterbedrijf beschermd, in dit geval alleen in het eerste watervoerende pakket. Voor deze werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden.



Figuur 5.8: Ligging waterwingebied (bron: Provincie Gelderland)

Vuilwaterafvoer

In de toekomstige situatie wordt het vuilwater gescheiden verwerkt van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen. Het vuilwater wordt zoveel mogelijk onder vrijverval afgevoerd naar het bestaande gemengde rioolstelsel deels in de Klingelbeekseweg en deels naar het bestaande pompgebied eveneens gelegen aan de Klingelbeekseweg. Beiden voeren het vuilwater af naar het gemeentelijke stelsel van de gemeente Arnhem.

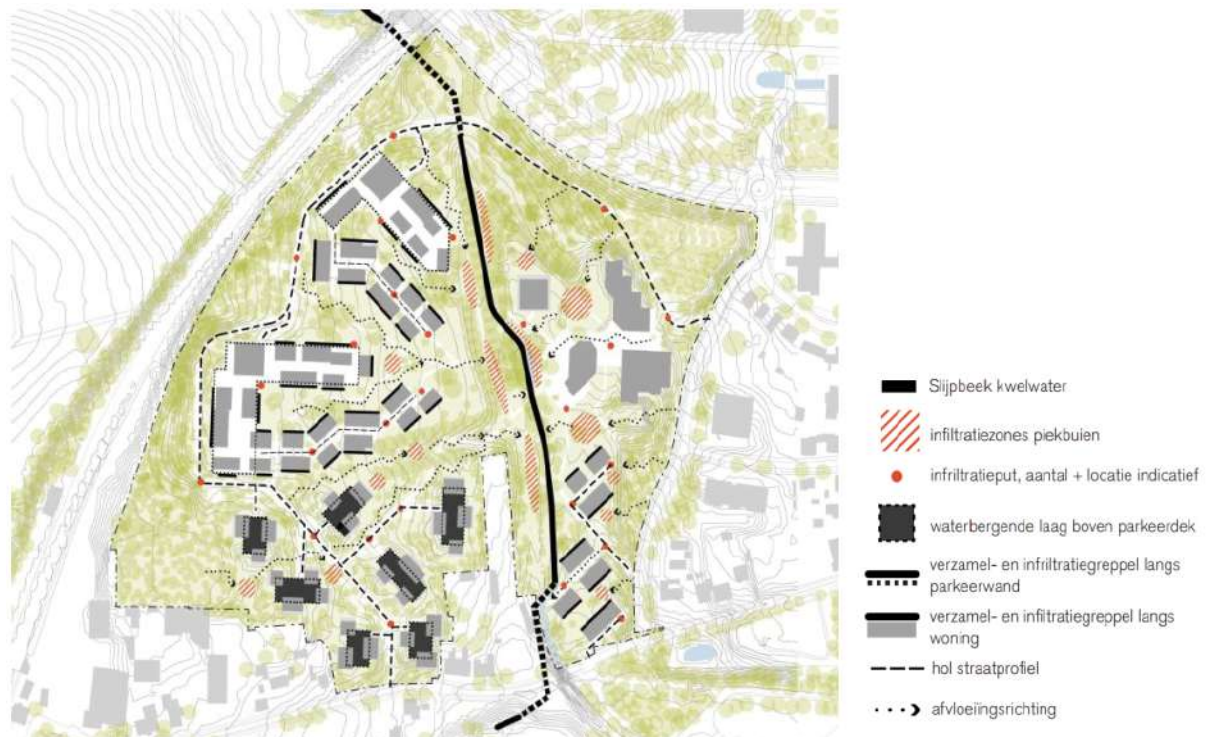
Hemelwaterafvoer

Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt gescheiden verwerkt van het vuilwater. Uitgangspunt is om het hemelwater van de daken en de verhardingen en afstromende delen binnen het plangebied zoveel mogelijk direct op te vangen, te bergen en te infiltreren. Hiervoor worden verzamel- en infiltratiegreppels aangelegd en indien noodzakelijk infiltratieputten verdeeld over het plangebied aangebracht.

Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen in de bouwblokken wordt bovengronds afgevoerd naar lokale bergings-/infiltratievoorzieningen. Hierbij wordt in ieder geval 40 mm (in 45 minuten) aan berging gerealiseerd. Het surplus aan regenwater wordt bovengronds afgevoerd naar de openbare ruimte.

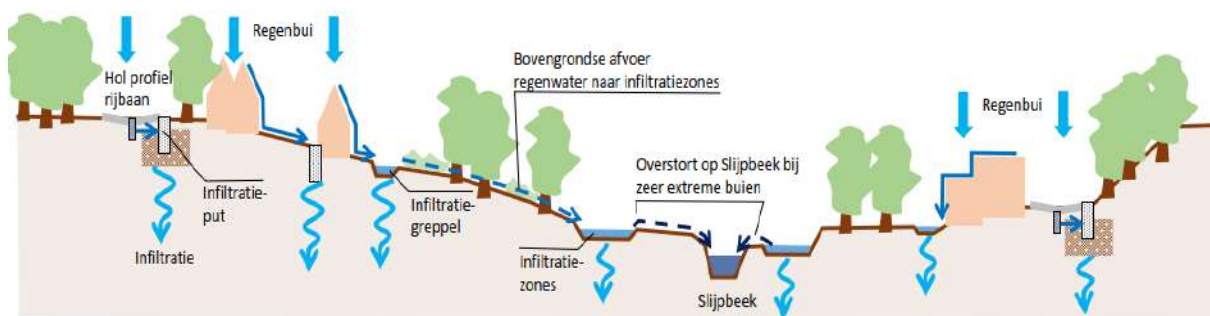
De ontsluitingsweg wordt, dusdanig ontworpen dat afstromend hemelwater optimaal geïnfiltreerd kan worden in het aanliggende openbare groen met indien noodzakelijk afvoer naar diverse infiltratieputten en greppels.

In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van het principe voorstel van de hemelwaterafvoer binnen het plan.



Figuur 5.9: Principevoorstel hemelwaterafvoer plangebied De Hes

Hieronder is een overzicht gegeven van de principewerking van het watersysteem in het plangebied De Hes. Indien de lokale capaciteit van de voorzieningen onvoldoende is om de regenbui op te vangen, wordt het water bovengronds afgevoerd naar bovengrondse infiltratiezones gelegen naast de Slijpbeek maar ook aan de lage zijde van de bouwblokken (in de openbare ruimte). De infiltratiezones vangen, indien nodig, ook het hemelwater op van de afstromende groene oppervlakken. Deze zones worden voldoende groot gedimensioneerd zodat hevige buien opgevangen kunnen worden. Alleen bij zeer extreme buien zal vanuit de infiltratiezones regenwater overstorten op de Slijpbeek. Doordat de infiltratiezones ingericht worden met graskruiden zal het regenwater daarnaast ook natuurlijk gezuiverd worden. Leegloop van de wadi's vindt plaats via infiltratie in de bodem. Het heeft verder niet de voorkeur van de gemeente Renkum om water te bergen op daken van woningen en gebouwen (groen-blauwe daken) aangezien dan veel water ook verdampt. Wel is het de wens om groene daken aan te leggen indien mogelijk.



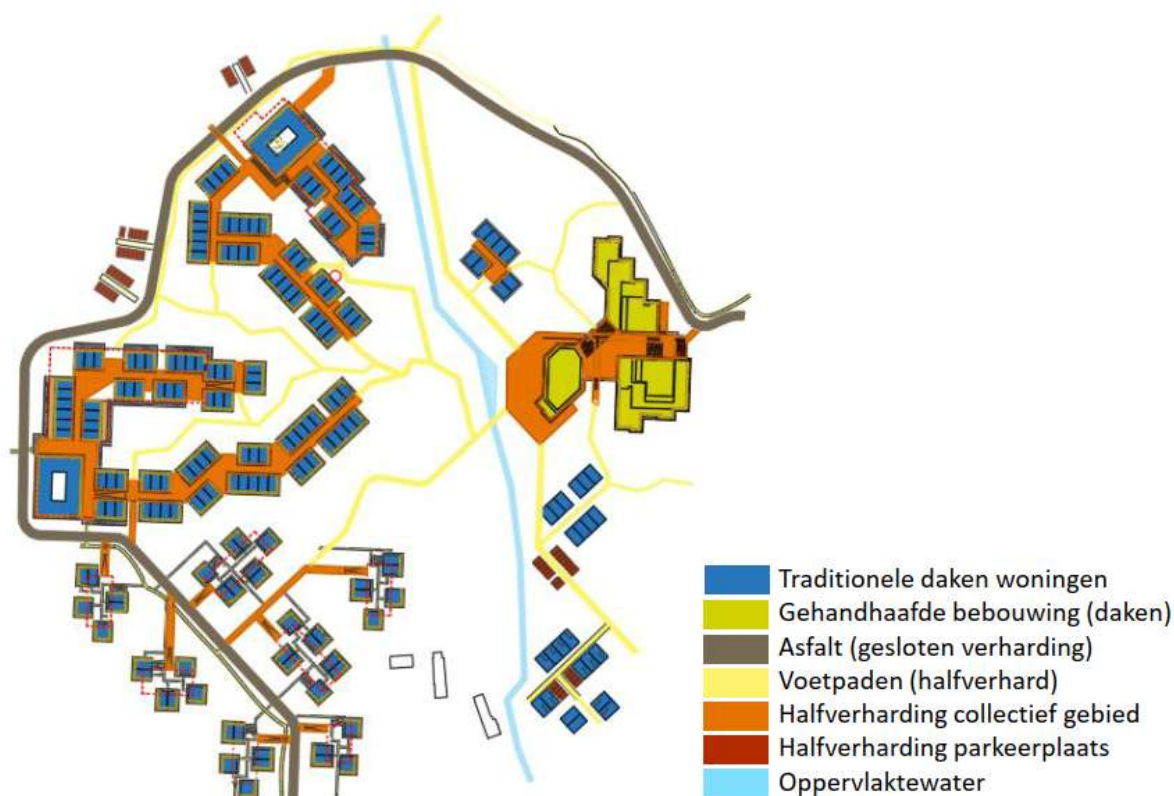
Figuur 5.10: Principe werking watersysteem plangebied De Hes

Benodigde compensatie waterberging

In overleg met de waterschappen en de gemeenten is afgesproken dat het beleid van Renkum wordt gevolgd aangezien dit een aantal verdergaande maatregelen/ eisen kent. Formeel blijft het beleid van Arnhem/ Renkum en de waterschappen leidend.

De gemeente Renkum stelt dat bij nieuwe ontwikkelingen 40mm per m² verhard oppervlak aan benodigde waterberging aangebracht dient te worden. Dit betreft inclusief het oppervlak afstromend groen waarbij de helling groter is dan 5%. Een eventuele reductie van de wateropgave is mogelijk indien een goede waterdoorlatendheid van de ondergrond kan worden aangetoond middels het bepalen van de k-waarden van de ondergrond op basis van korrelgrootte-analyses en/of doorlatendheidsproeven.

Voor de bepaling van de benodigde waterberging dient als eerste inzicht verkregen te worden in de toekomstige oppervlakken waarbij een onderverdeling wordt gemaakt in verharde oppervlakken en onverharde oppervlakken. In onderstaande figuur is de verdeling weergegeven van de toekomstige oppervlakken.



Figuur 5.11: Overzicht verhardingen o.b.v. stedenbouwkundig plan

Vervolgens is een analyse van het percentage onverharde oppervlakken op een helling >5% uitgevoerd. Deze is in eerste instantie bepaald op basis van de bestaande maaiveldhoogte (AHN3 met rastergrootte 0,5*0,5m). Bij de verdere uitwerking van het plan dient een nadere analyse uitgevoerd op het hellingspercentage op de toekomstige maaiveldhoogte.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de toekomstige oppervlakken waarbij een

onderverdeling is gemaakt tussen de gemeente Renkum en gemeente Arnhem.

	Verhard oppervlak toekomstige situatie [m ²]	
	Renkum	Arnhem
Daken traditioneel	11.202	1.740
Bestaande daken (traditioneel)		3.020
Halfverharding	10.237	5.337
Verharding	2.957	1.253
Oppervlak afstromend collectief groen met helling >5% *	14.554	2.247
Totaal	38.950	13.597

*Collectief groen oppervlak met een hellingspercentage groter dan 5% wordt in de wateropgave als verhard oppervlak meegerekend.

Op basis van de eisen van de gemeente Renkum is vervolgens de benodigde waterberging bepaald. In de berekening van de wateropgave is het oppervlak aan halfverharding hierbij als verhard oppervlak meegenomen. Daarnaast is het openbare groen met een hellingspercentage van >5% niet meegenomen in de wateropgave. Het collectieve groen tussen en rondom de bouwblokken is wel meegenomen waarbij is uitgegaan dat ca. 55% van dit groen op een hellingspercentage van 5% ligt. Verder is bij de bepaling van de wateropgave in deze fase uitgegaan van een reductie op de benodigde waterberging als gevolg van infiltratie in de bodem.

Voor deze fase wordt in eerste instantie aangenomen dat de ondergrond van het plan bestaat uit fijn tot matig fijn zand. Op basis van de notitie 'Bepalingen omvang van hemelwater- c.q. infiltratievoorzieningen', versie 5 d.d. 5 mei 2021 van de gemeente Renkum mag in dat geval 15mm op de benodigde waterberging van 40mm in vermindering worden gebracht. De benodigde waterberging wordt in dit geval 25mm over het verhard oppervlak.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de benodigde waterberging in het plangebied. In het overzicht is een onderverdeling gemaakt in de benodigde waterberging op het Renkumse deel en het Arnhemse deel. In het Renkumse deel is de benodigde waterberging bepaald op 974 m³; in het Arnhemse deel is de benodigde waterberging bepaald op 340 m³. In totaal zal er 1.314 m³ aan waterberging aangebracht dienen te worden.

	Oppervlak [m ²]	Afvoerpercentage [%]	Benodigde waterberging *** [mm]	Benodigde waterberging [m ³]
Renkum				
Daken traditioneel (nieuw)	11.202	100	25	213
Halfverharding *	10.237	100	25	256
Verharding	2.957	100	25	74
Oppervlak afstromend collectief groen met helling >5% **	14.554	100	25	364
Totaal Renkum	38.950			974
Arnhem				
Bestaande daken (Transformatie)	3.020	100	25	76
Daken traditioneel (nieuw)	1.740	100	25	44
Halfverharding	5.337	100	25	133
Verharding	1.253	100	25	31
Oppervlak afstromend collectief groen met helling >5% **	2.247	100	25	56
Totaal Arnhem	13.597			340
TOTAAL				1.314

*Halfverharding (paden en verharding in collectief deel van plan) zijn in wateropgave als 100% verhard meegenomen in wateropgave. Deels ligt dit oppervlak op een hellingspercentage van >5% en zal gaan afstromen bij hevige regenbuien.

**Collectief groen oppervlak met een hellingspercentage groter dan 5% wordt in de wateropgave als verhard oppervlak meegerekend.

***Benodigde waterberging na aftrek reductie op basis van de doorlatendheid van de bodem (k-waarde).

Bij de verdere uitwerking van het plan dient de doorlatendheid van de ondergrond ter plaatste van de infiltratievoorzieningen nader bepaald te worden middels korrelgrootte-analyses. Op basis van deze bepaling kan dan onderbouwd worden of de aangenomen reductie van de benodigde waterberging als gevolg van infiltratie in de bodem terecht is.

Invulling benodigde waterberging

Het voorstel is om de benodigde waterberging in het plan te vinden in infiltratiegreppels, infiltratieputten en infiltratiezones. Gelet op de bodemopbouw waarbij de bovenste laag bestaat fijn tot matig zand (zuidelijk deel) en uit gestuwde afzettingen met grote variaties in de doorlatendheid (noordelijk deel), is het de verwachting dat met de juiste ligging van de greppels, putten en infiltratiezones regenwater zal infiltreren in de bodem.

Op basis van het stedenbouwkundig plan (mei 2023) is een eerste verkenning uitgevoerd op de beschikbare waterberging in het plangebied. Een overzicht van de beschikbare waterberging is opgenomen in onderstaande tabel. De beschikbare waterberging in het Renkumse deel is daarbij bepaald op 1.584 m³. Uitgaande van een benodigde waterberging van 974 m³ (gebaseerd op 25mm waterberging: 40mm - 15mm reductie i.v.m. infiltratie), wordt er een overschot van 611 m³ aan waterberging berekend. Voor het Arnhemse deel is de beschikbare waterberging bepaald op 920 m³. Uitgaande van een benodigde waterberging van 340 m³, wordt er in dit deel een overschot van 580

m³ aan waterberging berekend.

	Lengte [m]	Stuks [st]	Oppervlak [m ²]	Beschikbare waterberging [m ³]	Benodigde waterberging **** [m ³]	Overschot [m ³]
Renkum						
Infiltratiegreppel *	688	-	-	165		
Infiltratieput **	-	16	-	247		
Infiltratiezone ***	-	-	2.345	1.173		
<i>Totaal Renkum</i>				1.584	974	611
Arnhem						
Infiltratiegreppel *	138	-	-	33		
Infiltratieput **	-	10	-	154		
Infiltratiezone ***	-	-	1.465	733		
<i>Totaal Arnhem</i>				920	340	580
TOTAAL				2.504	1.314	1.190

*Uitgaande van een bodembreedte 0,5m, talud 1:1 en een maximale waterhoogte van 0,3m.

**Uitgaande van een maximale waterhoogte van 0,5m x oppervlak.

***Uitgaande van bergingscapaciteit per put van 15m³ (diameter put 2m, 3m hoog, rondom 15m³ lava met 40% holle ruimte)

****Benodigde waterberging gebaseerd op 25mm (40mm – 15mm reductie i.v.m. infiltratie)

Indien op basis van nadere analyses van de doorlatendheid van de ondergrond bij de verdere uitwerking blijkt dat er geen reductie van de waterbergingsopgave mogelijk is dan zal er 40mm per verhard oppervlak geborgen dienen te worden. In principe is er in dat geval voldoende waterberging aanwezig maar zal naar de verdeling van hemelwater over de voorzieningen gekeken dienen te worden.

Hitterisico

Hitteberekeningen zijn uitgevoerd om de impact van de ruimtelijke veranderingen op de hitterisico's in beeld te brengen. Deze zijn uitgevoerd met de Hitte Monitor van RHDHV. De rekenmethodiek maakt gebruik van klimaatdata van KNMI, in dit project afkomstig van meetstation Deelen.

Uit het hitte-onderzoek volgt:

- Hittegolven zullen in het toekomstig klimaat vaker voorkomen en langer duren, blijkt uit de klimaatdata van KNMI.
- Het projectgebied ligt relatief gunstig met veel groen in de omgeving en in het projectgebied. Hittegezondheidsrisico's door de bebouwde omgeving zijn in grote delen van projectgebied niet aan de orde.
- Een deel van het gebied heeft vanwege de bebouwing te maken met het hitte-eilandeffect dat doorwerkt in het aantal tropische nachten en in de potentiële gezondheidsrisico's voor kwetsbare doelgroepen. In de projectsituatie neemt dit risicogebied in omvang toe.

Doogterisico

Om de mogelijke gevolgen van klimaatverandering te beoordelen is gekeken naar KNMI scenario 2050 (hoog). Deelonderwerpen die besproken worden zijn het effect op bodemdaling, risico's op het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem.

Bodemdaling

Het risico op bodemdaling in het plangebied wordt als miniem beschouwd. Volgens de analyses van Deltares, WenR, TNO (2021) is bodemdaling op de locatie van plangebied de Hes verwaarloosbaar klein. Verder wijst het stedenbouwkundig plan erop dat de morfologie en het natuurlijke reliëf van het plangebied behouden wordt, wat duidt op geen significante verhogingen of verlagingen van het landschap. Ook gezien de bodemopbouw, bestaande uit een gestuwd complex van zand en leemlagen, wordt het risico op bodemdaling als miniem beschouwd.

Grondwater

Plangebied de Hes bestaat uit een erosiedal waar de Slijpbeek doorheen stroomt. De Slijpbeek is een spreng waar op bepaalde delen van de beekloop, het onder druk staand grondwater naar boven komt in

de vorm van kwel. Er zijn ook delen waar de beek infiltreert, op die plaatsen is de spreng ook voorzien van een afdichting. Verder ligt de locatie op de rand van de Veluwe dat gekenmerkt wordt door hoge zandgronden waar de grondwaterstand relatief ver onder het maaiveld ligt (>2 m-mv). De grondwaterstand rondom de Slijpbeek staat dicht bij het maaiveld dan in de hoger gelegen Steilrand en het Bos. Uitgaande van een droge periode zal een toename van verdamping het meest effect hebben rondom de Slijpbeek. In de Steilrand en het Bos heeft een toename van verdamping relatief weinig effect op de grondwaterstand aangezien deze vrij diep ligt. Daarom worden de gevolgen van droogte op de Steilrand en het Bos als verwaarloosbaar beschouwd.

De voorgestelde plannen in het stedenbouwkundig plan (aanleg van wadi's, groen en meer oppervlaktewater) zullen een positief effect hebben op infiltratie in het plangebied en watertoevoer richting de Slijpbeek. Het grondwatersysteem zal door de nieuwe plannen beter bestendig zijn tegen droogte.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te

houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 10 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor. Voor vrijwel alle beschermde soorten die mogelijk in het plangebied aanwezig zijn, is nader onderzoek nodig naar de functie(s) van het plangebied voor deze soorten. In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de soorten waarvoor nader onderzoek nodig is.

Soortgroep	Mogelijk voorkomende soorten	Mogelijke functie	Bescherming onder Wnb
Vaatplanten	Glad biggenkruid	<ul style="list-style-type: none"> Groeiplaats 	3.10 lid 1c
Grondgebonden zoogdieren	Boommarter, das, steenmarter, bunzing, wezel, hermelijn	<ul style="list-style-type: none"> Rust- en/of voortplantingsplaats. 	art. 3.10
Vleermuizen	Baard/brandt vleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis	<ul style="list-style-type: none"> Winter-, kraam-, zomer-, paarverblijfplaats; Vliegroute; Foerageergebied. 	art. 3.5
Jaarrond beschermde nesten	Roestplaats kerkuil en voortplantingsplaats(en) van mogelijk boomvalk, ransuil, havik, sperwer, steenuil, huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart en/of buizerd	<ul style="list-style-type: none"> Roestplaats (kerkuil); Gebruik van gebouwen als voortplantingsplaats door steenuil; Gebruik van nest in boom door boomvalk, ransuil, havik, sperwer of buizerd; Gebruik van nissen/boomwortels door grote gele kwikstaart. 	art. 3.1
Amfibieën	Alpenwatersalamander, rugstreeppad	<ul style="list-style-type: none"> Rust- en/of voortplantingsplaats. 	art. 3.5
Reptielen	Hazelworm, ringslang	<ul style="list-style-type: none"> Rust- en/of voortplantingsplaats. 	art. 3.10
Ongewervelden	Grote vos	<ul style="list-style-type: none"> Rust- en/of voortplantingsplaats. 	art. 3.10

Nader ecologisch onderzoek (soortenbescherming)

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de soorten huismus, gierzwaluw, vleermuizen, eekhoorn, boommarter, steenmarter, kleine martersoorten, steenuil, kerkuil, roofvogels waaronder ransuil en boomvalk, ringslang, hazelworm, Alpenwatersalamander, rugstreeppad, grote vos, glad biggenkruid en grote gele kwikstaart. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 11 van de toelichting van dit

bestemmingsplan. Hierin wordt het volgende geconcludeerd ten aanzien van deze soorten.

Huismussen

Er zijn geen huismusnesten vastgesteld binnen het projectgebied waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op huismussen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor huismussen niet nodig.

Gierzwaluwen

Er zijn geen gierzwaluwnesten in het projectgebied vastgesteld, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op gierzwaluwen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor gierzwaluwen niet nodig.

Steenuil

Er zijn geen waarnemingen van steenuil binnen het projectgebied of in de directe omgeving van het projectgebied, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op de steenuil is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de steenuil niet nodig.

Kerkuil

De kerkuil is waargenomen binnen het projectgebied en er zijn sporen van de kerkuil aangetroffen die duiden op een rustplaats. Bij de werkzaamheden gaat deze rustplaats verloren. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de kerkuil van toepassing.

Roofvogels

Er zijn geen roofvogelnesten aangetroffen, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op roofvogels is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor roofvogels niet nodig.

Grote gele kwikstaart

Er is geen broedterritorium van de grote gele kwikstaart aangetroffen binnen het projectgebied, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op de grote gele kwikstaart is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de grote gele kwikstaart niet nodig.

Vleermuizen

Er zijn vijf zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld binnen het projectgebied. Er is geen overlap tussen de locaties van de zomerverblijfplaatsen en de locaties van de paarverblijfplaatsen. Werkzaamheden aan de bebouwing leveren een negatief effect op voor vleermuizen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig. Mitigatie en compensatie zijn hierbij aan de orde.

Het gebied wordt slechts door enkele vleermuizen gebruikt om te passeren. In de omgeving zijn andere potentiële vliegroutes aanwezig waar vleermuizen ook gebruik van kunnen maken. Hiermee is deze vliegroute geen essentiële vliegroute. Een ontheffing in het kader van de Wet

natuurbescherming is voor vliegroutes van vleermuizen niet nodig.

Eekhoorn

Tijdens de bomencontroles zijn er geen eekhoornnesten of holtes die geschikt zijn voor de eekhoorn aangetroffen binnen het projectgebied, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van de eekhoorn is uitgesloten. Nesten zijn mogelijk aanwezig in de bosrijke omgeving. De eekhoorn heeft foerageergebied in het projectgebied waardoor er bij de werkzaamheden een negatief effect optreedt op het foerageergebied. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is van toepassing.

Boommarter

Er zijn geen boommarterverblijfplaatsen aangetroffen binnen het projectgebied, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op de boommarter is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor boommarters niet nodig.

Steenmarter

Er zijn twee verblijfplaatsen van steenmarter aangetroffen in gebouw H11-H16 en gebouw H01. De sloop van deze gebouwen levert een negatief effect op voor de steenmarter. Tevens wordt het terrein als leefgebied gebruikt. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig.

Kleine marters

De bunzing is binnen het projectgebied waargenomen. De bunzing heeft leefgebied binnen het projectgebied en de aanwezigheid van een verblijfplaats is niet uit te sluiten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig.

Reptielen

Er zijn enkele waarnemingen van de ringslang door externen gedaan bij het projectgebied. Dit betrof doortrekkende exemplaren, waardoor migratieroutes door de werkzaamheden verstoord worden. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren maar er dient bij de herinrichting van het terrein rekening gehouden te worden met het projectgebied als doortrekgebied voor de ringslang. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig.

Amfibieën

Er zijn geen zwaar beschermde amfibieën binnen het projectgebied of in de omgeving van het projectgebied waargenomen, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op zwaar beschermde amfibieën is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor amfibieën niet nodig. Voor de algemene amfibiesoorten die zijn aangetroffen moet aan de zorgplicht worden voldaan.

Grote vos

De grote vos is binnen het projectgebied of in de directe omgeving van het projectgebied niet waargenomen, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op de grote vos is uitgesloten.

Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de grote vos niet nodig.

Glad biggenkruid

Glad biggenkruid is binnen het projectgebied niet aangetroffen, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op glad biggenkruid is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor glad biggenkruid niet nodig.

Worst-case

Het onderzoek van Ekoza in bijlage 11 is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij alle vegetatie verwijderd zou worden. Inmiddels is meer bekend over de werkzaamheden. Nu blijkt dat er voldoende foerageergebied voor de eekhoorn en een (eventuele) migratieroute voor ringslang beschikbaar blijft. Deze conclusie is ook voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Deze delen de conclusie waardoor een ontheffing voor eekhoorn en ringslang niet noodzakelijk is.

Dassenonderzoek

Er komen vaste voortplantings- en rustplaatsen van das voor in het plangebied. Het plangebied maakt voor een deze beschermde soorten onderdeel uit van een essentieel leef- en/of foerageergebied. Er is een dassenonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd aan bijlage 12.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet voor de onder artikel 3.10 beschermde 'Andere soorten' aan een geldig wettelijk belang. Voor de onder artikel 3.10 beschermde 'Andere soorten' (das) is op basis van het onderzoek te concluderen dat het plangebied als geheel leefgebied bestempeld kan worden in samenhang met aanwezige vaste voortplantings- en rustplaatsen. Dat houdt in dat een aantasting van omliggend essentieel leefgebied een direct negatief effect heeft op de functionaliteit van aanwezige vaste voortplantings- en rustplaatsen van das.

De voorgenomen ontwikkeling is - gezien aanwezigheid van alternatieve leefgebieden in de omgeving en eventuele mogelijkheden voor optimalisatie van leefgebied binnen het nieuwbouwplan - naar verwachting te verenigen met de voorwaarde om geen afbreuk te doen aan de (gunstige) staat van instandhouding van das. In het kader van een ontheffingsaanvraag is het belangrijk dat er voldoende alternatieven (ontwerp, werkwijze en planning realisatie) zijn afgewogen welke minder effect hebben op aanwezige beschermde soorten. Daarbij geldt ook dat er een toereikend pakket mitigerende en/of compenserende maatregelen beschreven moet worden.

De afweging van alternatieven en een toereikende set mitigerende maatregelen ten aanzien van de das zijn vastgelegd in een activiteitenplan dat is opgesteld ten behoeve van de bij provincie Gelderland aangevraagde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Deze bestaat uit diverse maatregelen zoals het plaatsen van faunabuizen, herstructureren van delen van de beek en het realiseren van een rustgebied zonder verstoring van recreatie. Voor de das worden (ruim) voor de start van de werkzaamheden voor het woningbouwplan maatregelen genomen door een vervangende burcht te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de vereiste gewenningsperiode en wordt gemonitord of maatregelen ertoe leiden dat de das daadwerkelijk gebruik gaat maken van de alternatieve verblijfplaatsen. Met faunabuizen wordt de verbinding voor de das naar de beek versterkt. De westelijke verbinding langs het spoor blijft voor de das beschikbaar. Het gebied

(zuidwestelijk gedeelte van het plangebied) met de dassenburcht wordt verbeterd voor de das door realisatie van extra dekking, aanplant van fruitbomen en kruiden die voedselbronnen vormen voor de das. Daarnaast wordt in dit gebied recreatie geweerd met een raster om verstoring te voorkomen. Dit gebied blijft bovendien vrij van woningbouw. Dit activiteitenplan is de basis voor de ontheffingsaanvraag ten aanzien van de das en zal als zodanig door het bevoegd gezag (de provincie Gelderland) moeten worden goedgekeurd.

Onderzoek gebiedsbescherming en houtopstanden

Voor het onderdeel gebiedsbescherming is een oplegnotitie gemaakt, deze is toegevoegd aan bijlage 13. In deze oplegnotitie wordt beoordeeld of er negatieve effecten zijn te verwachten voor de onderdelen houtopstanden en planologische gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. In de oplegnotitie wordt het volgende geconcludeerd.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Veluwe. Dit gebied is op circa 300 meter gelegen van het plangebied. De voorgenomen werkzaamheden en toekomstig inrichting leiden mogelijk tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een nadere beoordeling met een AERIUS-berekening is vereist. Andere effecten dan stikstofdepositie zijn op basis van de afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied bij voorbaat uitgesloten.

Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 14. Door de herontwikkeling van De Hes verdwijnen permanent stikstofemissies door gasgestookte verwarmingsinstallaties en verkeer. Hierdoor ontstaat in de aanlegfase per saldo een afname van de stikstofdepositie van maximaal 0,13 mol N/ha/jaar.

In de gebruiksfase zal er ten opzichte van het bestaand gebruik ook een permanente afname van de stikstofdepositie plaatsvinden. De afname bedraagt per saldo maximaal 0,21 mol N/ha/jaar.

Zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase ontstaat ten opzichte van de referentiesituatie geen toename van de stikstofdepositie. Significant negatieve gevolgen voor gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn met deze interne saldering daardoor uitgesloten. Binnen het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming is daarmee de herontwikkeling van De Hes uitvoerbaar en tevens niet vergunningplichtig.



Figuur 5.12: Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groen)

Houtopstanden

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de gebieden aangewezen als beschermde houtopstand binnen de Wet natuurbescherming. Indien hier meer dan 10 are of 20 bomen in lijnbeplanting worden gerooid dient een melding gedaan te worden bij de Provincie Gelderland en geldt er een herplantingsplicht.

Daarnaast heeft de gemeente Renkum een gemeentelijke bomenverordening en een lijst met waardevolle bomen. Vooruitlopend op de uitvoering moet deze bomenverordening in acht worden genomen.



Figuur 5.13: Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van beschermde houtopstanden (rood gearceerd).

Natuurnetwerk Nederland

De beoogde herontwikkeling van de Hes heeft geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland gebied. De Slijpbeek is onderdeel van het NNN en blijft behouden en de kwaliteit van de beek wordt verbeterd door het bovengronds halen van het noordelijk deel. Omdat negatieve effecten zijn uitgesloten is een 'Nee-tenzij' toets niet vereist.



Figuur 5.14: Ligging projectgebied ten opzichte van het Gelders natuurnetwerk (NNN) (Bron Omgevingsverordening Provincie Gelderland)

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is voor de soorten kerkuil, gewone dwergvleermuis, steenmarter, bunzing en das. Voor de andere soorten is geen ontheffing nodig. Voor het aanvragen van deze ontheffingen is het noodzakelijk om een activiteitenplan aan te leveren met daarin de te nemen maatregelen.

Daarnaast zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de onderdelen houtopstanden en planologische gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming is de Hes niet vergunningplichtig.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt meerdere wetten en regelingen op gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1998. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet welke naar verwachting in 2019 in werking treedt. Tot die tijd valt dit onderdeel binnen de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Hierin staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten.

Onderzoek archeologie

Archeologisch vooronderzoek

Er is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 15 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied geldt op basis van het landschap een middelhoge tot hoge archeologische verwachting vanaf de vroege prehistorie. Het plangebied is van oudsher aantrekkelijk geweest voor bewoning en menselijke activiteit, met name in de gradientzones bij de Rijn en de Slijpbeek/Klingelbeek. In de nabije omgeving is sprake van vondstmateriaal uit de periode vanaf het Mesolithicum/Neolithicum. Op basis van historisch kaartmateriaal is sprake van bebouwing in ieder geval vanaf 1736 aan de Renkumse zijde van de Slijpbeek, met de papierfabriek, en de molen De Hesch die teruggaat tot minimaal de 15e eeuw, en aan Arnhemse zijde met aantoonbare bebouwing op de Kadastrale Minuut van 1811-1832. Resten uit de vroege prehistorie bestaan naar verwachting uit artefacten van vuursteen en aardewerk en eventueel paal-of haardkuilen. Deze sporen en resten zullen naar verwachting dicht onder het maaiveld voorkomen.

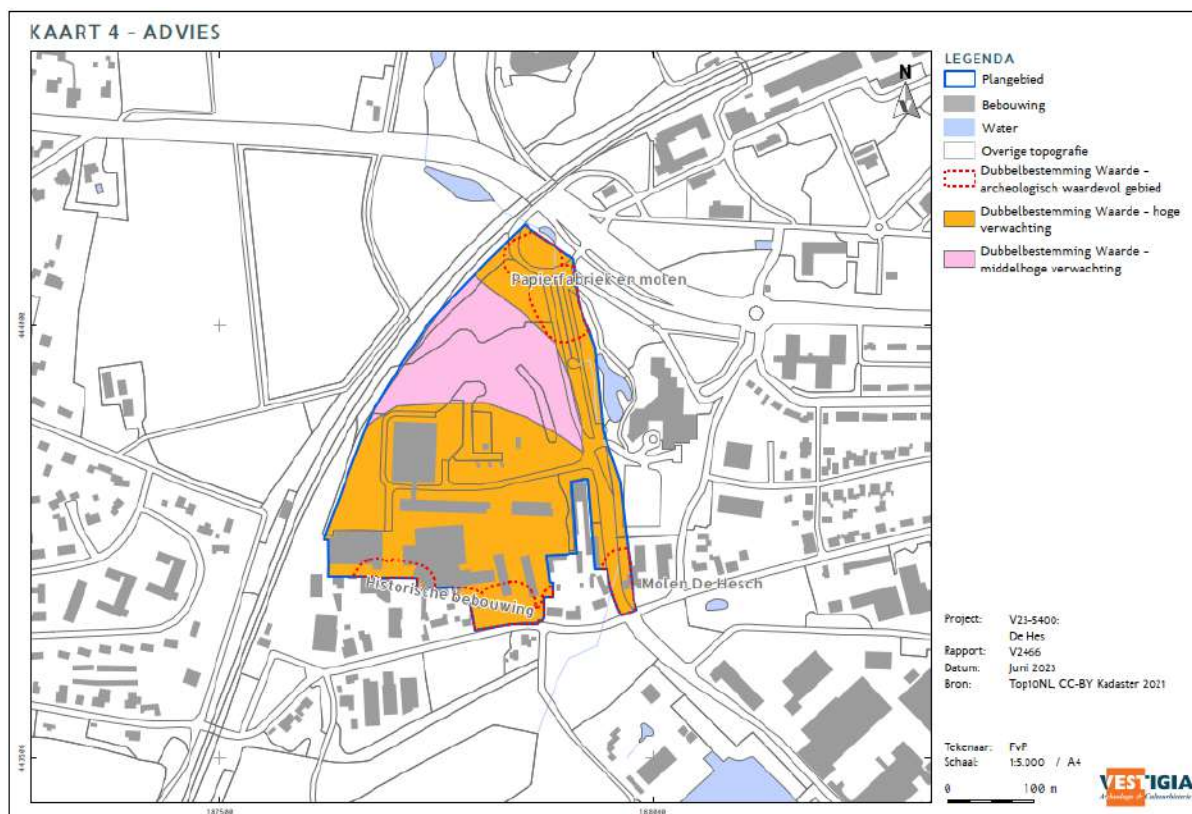
Resten van bewoning vanaf het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd kunnen bestaan uit een spreiding van vondstmateriaal zoals aardewerk, dierlijk bot, bewerkt vuur-/natuursteen, en sporen zoals (verkavelings)greppels, paalgaten en afvalkuilen, eventueel voor de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd aangevuld met periode specifiek keramiek (aardewerk/steengoed/ porselein) en bouw materiaal (baksteen/dakpan), metaal, glas, natuursteen. Verder bestaat er een hoge verwachting op het aantreffen van resten van agrarisch landgebruik (greppels/sloten) uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Met betrekking tot de meest recente geschiedenis bestaat de kans op de aanwezigheid van resten uit de Tweede Wereldoorlog

Binnen het plangebied geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten vanaf de vroege prehistorie.

Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie middelhoge verwachting', en een 'Waarde - archeologie hoge verwachting' op te nemen voor het grootste deel van het plangebied, en de locaties met historische bebouwing te voorzien van een buffer, met dubbelbestemming 'Waarde - archeologisch waardevol gebied'. De gemeente heeft besloten om het advies van Vestigia en de regioarcheoloog niet over te nemen voor wat betreft het advies dat inhoudt dat vervolgonderzoek nodig is voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv, maar de gemeente heeft daarover besloten een strenger regime toe te passen voor ingrepen dieper dan 30 cm -mv (zoals ook opgenomen in het vigerend bestemmingsplan). Verder wordt het advies / het onderzoek van Vestigia en de regioarcheoloog wel overgenomen / onderschreven door de gemeente. Voor deze zones zijn dus verschillende vrijstellingsgrenzen gehanteerd, wat betekent dat voor zones met een middelhoge archeologische verwachting archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv, dat voor zones met een hoge archeologische verwachting archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm -mv, en voor archeologisch waardevolle gebieden bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm -mv (zie onderstaande advieskaart).

Indien in deze zones ingrepen plaatsvinden die deze vrijstellingsgrens overschrijden, dan adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie vervolgstappen in het kader van de Archeologische

Monumentenzorg (AMZ). Geadviseerd wordt om voor de zone met een hoge archeologische verwachting eerst een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van verkennende boringen. Bij de zone archeologisch waardevol gebied is een proefsleuvenonderzoek de meest geëigende prospectiemethode.



Figuur 5.15: Advieskaart (bron: archeologisch vooronderzoek, Vestigia)

Aanvullend archeologisch vooronderzoek

Om meer duidelijkheid te krijgen over de mogelijke overblijfselen van de voormalige korenmolen De Hes, is, aanvullend op het hiervoor omschreven archeologische bureauonderzoek, een bouwhistorische veldinspectie en quickscan uitgevoerd in een gebied rond de Klingelbeekseweg 180 te Arnhem. Dit ligt precies op de grens van het grondgebied van zowel de gemeente Arnhem als de gemeente Renkum. Het onderzoek is bijgesloten als 16 bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Op basis van de bouwhistorische veldinspectie met controleboringen, de daarop volgende aanwijzing en nagekomen aanvullende informatie, zijn binnen het plangebied geen concrete aanwijzingen aangetroffen voor bovengrondse resten die er op duiden dat resten van de watermolen zijn verwerkt in het opgaande muurwerk van de bestaande gebouwen aan de Klingelbeekseweg 180. De bestaande bebouwing dateert waarschijnlijk uit de periode omstreeks 1917/1925 toen de molen is afgebroken en werd vervangen door een ververij en een chemische waserij. Vestigia ziet daarom voor het aspect bovengronds erfgoed geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop en ontwikkeling met woningbouw.

Bovenstaande laat echter onverlet dat direct onder het maaiveld nog sprake kan zijn van ondergrondse archeologische resten van muurwerk/funderingen van de molen. De enige mogelijkheid deze nader in kaart te brengen is door middel van een archeologische begeleiding van de sloop, en een proefsleuvenonderzoek op de locatie van de nieuwbouw van de drie meest zuidelijke

woonblokken. Deze vallen binnen de zone die op basis van het bureauonderzoek is aangewezen als een 'archeologisch waardevol gebied' waar voor de wijziging van het Omgevingsplan een dubbelbestemming archeologie dient te worden aangehouden met een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 40 cm -mv.

In het voorliggende bestemmingsplan is dus, zoals eerder beschreven, echter een andere diepte aangehouden dan in het advies van het rapport van Vestigia is aangegeven, namelijk de verplichting dat onderzoek noodzakelijk is voor ingrepen dieper dan 30 cm -mv (in plaats van 40 cm - mv).

Locatiebezoek

Op maandag 22 april 2024 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden met een aantal indieners van de zienswijzen namens de bewonersgroep Klingelbeek en iemand van de bekenstichting. Samen met de regio-archeoloog, bouwhistoricus en archeoloog die het aanvullend onderzoek hebben uitgevoerd, is er op locatie met elkaar bevestigd dat er bovengrondse restanten van de molen 'De Hesch' bovengronds aanwezig zijn. De aanwezige bovengrondse restanten op de locatie zijn op basis het metselwerk gedateerd na 1900. De uitkomsten van het locatiebezoek en aanvullend kaartmateriaal zijn betrokken bij en verwerkt in het rapport in bijlage 16.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische DNA-kaart van de Provincie Gelderland toont alle cultuurhistorie in Gelderland. In het plangebied wordt alleen de Slijpbeek als cultuurhistorisch lijn-element aangegeven. Verder zijn geen cultuurhistorische waarden aangewezen in het plangebied. De Slijpbeek wordt in het plan behouden en is landschappelijk ingepast in het plan.



Figuur 5.16: Uitsnede cultuurhistorische DNA-kaart van de provincie Gelderland

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De dubbelbestemmingen in de advieskaart uit het archeologisch vooronderzoek zijn overgenomen in de verbeelding van dit plan.

5.12 Trillingen

Toetsingskader

In 2019 is de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen gepubliceerd hierin is omschreven hoe binnen een zone van 100 m moet worden omgegaan en er wordt qua normstelling verwezen naar de SBR B richtlijn "hinder voor personen in gebouwen". In de gebruiksfase van de infrastructuur is de SBR B-richtlijn "hinder voor personen in gebouwen" als normstelling te hanteren. Ook is de SBR A-richtlijn "schade aan gebouwen" als normstelling te hanteren met betrekking tot de aanlegfase. De beoordelingssystematiek in de SBR B-richtlijn "hinder voor personen in gebouwen" kent streefwaarden.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een onderzoek verricht naar het aspect trillingen. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 17 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de woningen op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en de aannames voor de vloeren in het ontwerp naar verwachting voldoen aan de beoordelingssystematiek voor het aspect trillingen. Er zijn naar verwachting geen aanvullende mitigerende maatregelen nodig ten opzichte van het beschouwde. Hiermee is aangetoond dat er een ontwerp mogelijk is, zodat de trillingsgevoelige objecten in het bestemmingsplan ruimtelijk zorgvuldig zijn gescheiden van de bestemming spoor.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Standaard en plansystematiek

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang, maar kan daarnaast van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels en op

de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voortvloeiende uit de Wro is het plan mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Ook sluit de planopzet aan bij de gemeentelijke standaardopzet voor bestemmingsplannen.

Op de verbeelding zijn bestemmingen toegekend aan de diverse aanwezige functies. Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT).

6.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Park

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Groen - Park' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor parken en plantsoenen, groenvoorzieningen, bos, een toegangsweg van en naar de parkeervoorziening, een

parkeerterrein met een oppervlakte van maximaal 900 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en geluidwerende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'. Daarnaast is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een aansluiting op de ontsluitingsweg toegestaan.

Met daaraan ondergeschikt is toegestaan voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, straatmeubilair en kunst(werken). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

Bij de aanduiding 'parkeerterrein' gaat het om het totaal van beide aanduidingen in de verbeelding die maximaal 900 m² mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Verkeer' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en rijwielpaden, pleinen en parkeervoorzieningen. Daarnaast is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een aansluiting op de ontsluitingsweg toegestaan. Met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, bermen en taluds, straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals duikers) en speelvoorzieningen.

Artikel 5 Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren en natuur-, ecologische- en landschapswaarden. Met daarbij behorende oevers en taluds en bruggen en duikers. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 6 Woongebied

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Woongebied' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat in totaal maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

De gronden zijn ook bestemd voor daarbij behorende tuinen, (toegangs)wegen voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals duikers), gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

Artikel 7 Woongebied - 1

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Woongebied - 1' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat in totaal maximaal 119 woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn uitsluitend dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende

instellingen toegestaan in de begane grondlaag, waarbij geldt dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'atelier' zijn een galerie en ateliers toegestaan in de begane grondlaag.

Daarnaast zijn daarbij behorende tuinen, (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals duikers), gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken toegestaan.

Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 5400 m² worden bebouwd. Binnen het bestemmingsvlak wordt een aaneengesloten (dat wil zeggen niet in losse delen) onbebouwd terrein van tenminste 1.250 m² gerealiseerd, waarbij een daaronder gelegen parkeervoorziening wel is toegestaan, ten behoeve van de aanleg van een binnentuin (niet zijnde erf). Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Woongebied - 2

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Woongebied - 2' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat in totaal maximaal 134 woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn uitsluiten dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen toegestaan in de begane grondlaag, waarbij geldt dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'atelier' zijn een galerie en ateliers toegestaan in de begane grondlaag.

Daarnaast zijn daarbij behorende tuinen, (toegangs)wegen voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals duikers), gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken toegestaan.

Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 7500 m² worden bebouwd. Binnen het bestemmingsvlak wordt een aaneengesloten (dat wil zeggen niet in losse delen) onbebouwd vlak van tenminste 2.150 m² gerealiseerd ten behoeve van de aanleg van een binnentuin (niet zijnde een erf). Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Woongebied - 3

In dit artikel zijn de planregels opgenomen behorende bij het gebied aangeduid als 'Woongebied - 3' op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat in totaal maximaal 58 woningen zijn toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een aansluiting op de ontsluitingsweg toegestaan.

Daarnaast zijn daarbij behorende tuinen, (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals duikers), gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken toegestaan.

Het bestemmingsvlak mag voor maximaal 6030 m² worden bebouwd. Binnen het bestemmingsvlak wordt een onbebouwde ruimte tussen de woningclusters van in totaal 9.000 m² gerealiseerd. Ook dienen de woonhuizen binnen het bestemmingsvlak in clusters te worden gebouwd, met dien

verstande dat er minimaal 6 en maximaal 9 clusters zijn toegestaan, de afstand tussen de woonhuizen in een woningcluster tot de woonhuizen in een ander woningcluster dient minimaal 15 meter te bedragen en per woningcluster dient een eigen (ondergrondse) parkeervoorziening te worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie hoge verwachting, Artikel 11 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting en Artikel 12 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 30 cm -mv bedraagt. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt hetzelfde maar dan voor een oppervlakte van meer dan 500 m². Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie waardevol gebied' geldt dit voor een oppervlakte van 30 m² en een diepte van 30 cm -mv.

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

Voor deze archeologische dubbelbestemmingen 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.

Artikel 13 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' heeft betrekking op de ondergrondse grondwaterstromen. Specifiek zijn deze gebieden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in deze gronden verwachte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen) en grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn)grondwaterstanden.

Voor de gebieden binnen deze dubbelbestemming geldt dat in principe geohydrologisch onderzoek moet plaatsvinden naar de effecten op leemlagen en of kleischotten in de bodem, bij ingrepen in de bodem op een diepte van meer dan 1,5 meter, die op basis van de geldende eindbestemmingen zijn

toegestaan. Onderzoek moet aantonen dat de ingreep de bestaande grondwaterstromen en de (schijn)grondwaterstand niet aantast. Alleen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorgaande bepaling om dieper dan 1,5 meter te bouwen of te graven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorkomt dat een cumulatie van bebouwing optreedt en de maximale maatvoering in het bestemmingsplan wordt overschreden. Deze regeling is verplicht overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 15 Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen in het plan gelden, voor zover er geen voor de bestemming geldende bouwregels van toepassing zijn.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

In deze regels zijn algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen in het plan gelden, voor zover er geen voor de bestemming geldende gebruiksregels van toepassing zijn.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Onder de algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'Milieuzone - hinderzone' opgenomen. Binnen deze zone zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van buiten het plangebied gelegen bedrijven. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen artikelen 8 en 9 mogen geen woningen of andere hindergevoelige objecten worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien genoegzaam is aangetoond dat feitelijk en op grond van de juridisch vergunde situatie de belemmerende contour is opgeheven en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van buiten het plangebied gelegen bedrijven daadwerkelijk is geëindigd, dan wel dat wordt aangetoond dat de milieuruimte van buiten het plangebied gelegen bedrijven zodanig is aangepast dat daarmee ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'Milieuzone - hinderzone' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die opgenomen zijn in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Artikel 20 Slotregel

Deze regel bevat de citeerregel van het plan.

Hoofdstuk 7 *Uitvoerbaarheid*

7.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen wordt door de initiatiefnemer gefinancierd.

Exploitatieplan

Volgens de Wro moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

In dit geval is voor het planvoornemen een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente Renkum.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de conclusie dat het plan financieel uitvoerbaar is.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

De manier waarom inspraak en maatschappelijk overleg is gevoerd staat beschreven in bijgevoegd participatieverslag in bijlage 18.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is er uitvoerig geparticipeerd. In bijlage 18 van de toelichting op het bestemmingsplan is hiervan een overzicht gegeven en zijn de verslagen van de bijeenkomsten als bijlage toegevoegd. Voordat is gestart met de ontwikkeling van De Hes is er geparticipeerd over het gebiedsprofiel (gesprekken met buurtbewoners, ondernemers, experts, raadsleden, belangstellenden, etc.) om input te krijgen voor het gebiedsprofiel. Als afsluiting van dit proces is uiteindelijk in november 2018 een publieksbijeenkomst gehouden, waarbij 40 concrete aanbevelingen en ideeën zijn meegegeven voor het wonen (betaalbaar, variatie, gezinswoningen), het landschap (benut hoogteverschillen en zichtlijnen), ondernemen, voorzieningen (werkruimte, horeca) en duurzaamheid. Vervolgens is gestart met het ontwerp van De Hes. Daarbij is, naast een enquête waar 853 deelnemers hun reactie hebben gegeven, in november 2019 een volgende publieksbijeenkomst gehouden. Daarbij is gevraagd om een reactie op de eerste (schets-)ontwerpen voor De Hes. Tijdens deze publieksbijeenkomst zijn diverse thema's gepresenteerd, zoals: ontwerp, wonen, verkeer en vervoer. Naast waarderingen voor het gebiedsontwerp lijkend op een modern landgoed met wonen, ruimte voor publieke functies zoals horeca, diversiteit aan woningen en betaalbaarheid zijn er ook aandachtspunten meegegeven. Er is aandacht gevraagd voor de hoogte van bebouwing en een borging van het ruimtelijke gevoel, maar ook voor verkeer(-intensiteit).

Vervolgens zijn naar aanleiding van deze publieksbijeenkomst gesprekken geweest met ca. 20 omwonenden (bewoners van en wijkvereniging Hoogstede, bewonersgroep Klingelbeek, Stichting Scarabee, Popcentrum Jacobiberg, eigenaren rond De Hes) over het schetsontwerp voor De Hes. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen aan de ontwerpen voor De Hes: hoogte van bebouwing is verlaagd t.o.v. de plannen van november 2019, de verkeersstromen op De Hes zijn gebiedsgericht gemaakt, met name ook voor fietsers en voetgangers. Naar aanleiding van deze gesprekken is in samenwerking met de gemeenten gewerkt aan een integraal en haalbaar plan, waarin de zoektocht centraal stond om naast de inpassing van gemeentelijk beleid en planologisch juridische kaders ook rekening te houden met de aandachtspunten vanuit de publieksbijeenkomsten. Dit heeft geresulteerd in het presenteren van de plannen voor De Hes in januari 2024 tezamen met het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Daarbij is inzicht gegeven in het integrale plan van De Hes en hoe rekening is gehouden met de diverse aanbevelingen en aandachtspunten.

Informatieavonden

Omwonenden en andere belanghebbende zijn tijdens een informatieavond op 15 januari 2024 van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzenprocedure op de hoogte gebracht. Aandachtspunten die tijdens de avond naar voren kwamen zijn met name de cultuurhistorische waarde van de mogelijke restanten van de voormalige korenmolen De Hesch, de verkeersontsluiting van het gebied en de hoogte van de gebouwen.

Overleg met andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van vooroverleg heeft ProRail reactie gegeven. ProRail had daarbij geen opmerkingen op het plan. Het plan is besproken met de Provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan vooroverleg. Met de waterschappen heeft overleg plaatsgevonden over de wijze waarop het plan omgaat met de waterbelangen in het gebied, gevolgd door een akkoord.

7.3 Zienswijzen

7.3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hes-west 2024' heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 30 januari 2024, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 40 (gezamenlijke) zienswijzen ingediend. Eén zienswijze daarvan is later ingetrokken door de indiener van de zienswijze na overleg en overeenstemming met de initiatiefnemer van de planontwikkeling. Ruim buiten de termijn zijn nog drie zienswijzen ingediend. Deze zijn daarom niet meegenomen. Maar inhoudelijk komen deze (veelal) overeen met op tijd ingediende zienswijzen over de het belang van water en de slijpbeek in het plangebied, het verkeer op de Klingelbeekseweg en het herstel/herkenbaar maken van (de locatie van) de verdwenen watermolen. In totaal zijn dus 39 zienswijzen beantwoord.

In het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe is de terinzagelegging bekendgemaakt op 20 december 2023. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het

gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 november 2023 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook is het plan bekend gemaakt in het huis-aan-huis-blad Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. Daarin is aangegeven dat de verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan ergens halverwege / eind december 2023 ter inzage wordt gelegd.

De ontwikkeling van De Hes is deels gelegen in de gemeente Arnhem en deels in de gemeente Renkum. De planologische verankering van het ontwikkelplan is daarom verdeeld over twee bestemmingsplannen (Chw De Hes voor Arnhem en De Hes-west 2024 voor Renkum). Een deel van de zienswijzen is bij beide gemeenten, op beide bestemmingsplannen, ingediend. In deze gevallen hebben de zienswijzen (alleen) betrekking op het grondgebied van de andere gemeente, wat betekent dat ook alleen die andere gemeente bevoegd is te besluiten over een zienswijze. Gezien het feit dat de beide bestemmingsplannen gaan over dezelfde integrale planontwikkeling, is de beantwoording van de zienswijzen tussen de gemeenten Arnhem en Renkum afgestemd. Waar aan de orde is bij de betreffende zienswijze aangegeven dat het grondgebied van de andere gemeente betreft.

In de paragraaf hieronder zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

7.3.2 Zienswijze 1

Bewonersgroep Klingelbeek (p/a Klingelbeekseweg 56, Oosterbeek); Stichting tot Behoud van de Veluwe Sprengen en Beken (Bekenstichting), (Kerkeweg 10, Vorchten); en diverse ondertekenaars.	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189708

Samenvatting:

Reclamanten hebben een uitgebreide zienswijze ingediend. Deze hebben zij aan het einde samengevat. Deze samenvatting bevat de hoofdlijnen van de zienswijze en daarom wordt deze samenvatting hier gebruikt.

Reclamanten geven aan dat de ontwikkelaar “echter bij de 'inpassing cultureel erfgoed'(BKP) geen rekening heeft gehouden met de watermolens en molenvijvers in het gebied. Reclamanten zijn het dan ook niet eens met het bouwen van woningen op de oorspronkelijke plaats van korenmolen de Hesch en met het ontbreken van ruimte voor de bijbehorende molenvijver.”

“Reclamanten verzoeken de gemeente(n):

Korenmolens

1. de oorspronkelijke plek van de korenmolen vrij te houden van woningbouw en die woningen elders te compenseren; (...),
2. op de oorspronkelijke plek van de korenmolen te kiezen voor een cultuurhistorische inrichting:
 - a. mét muurresten, een molenrad (nader uit te werken)
 - b. mét de historische loop van de Slijpbeek
 - c. mét de aanleg van een molenvijver.
 - d. mét de mogelijkheid van 'herstel' van een vorm van de korenmolen, en die niet bij voorbaat uit te sluiten,

3. noodzakelijk onderzoek te doen in de vorm van een 'cultuurhistorische waardestelling' en een 'bouwhistorisch onderzoek',
4. de wijzigingen te verwerken in de ontwerpbestemmingsplannen en de beeldkwaliteitsplannen van de gemeente Arnhem en de gemeente Renkum.

Uitwerking

5. in de uitwerking van de plannen deelonderwerpen te betrekken die te maken hebben met het integreren van de Slijpbeek en de watermolens en met de ecologie van de Slijpbeek, (...).

Reactie:

Ad. 1.-4.: Korenmolen

Gebiedshistorie

Waar de Klingelbeekseweg de Slijpbeek kruiste, werd in de 15e eeuw de watermolen 'De Hesch' gebouwd. De molen maakte gebruik van de stromende beek om graan te malen. In 1713 werd de molen herbouwd. Op de kadastrale kaart uit de periode 1811-1831 staat de molen aan de westzijde van de beek getekend, vlakbij de Klingelbeekseweg. In 1912 werd de molen verkocht. In het najaar van 1917 kreeg de Oosterbeekse firma 'August Cramer' vergunning om op het perceel van de molen een ververij en een chemische wasserij te vestigen. De oude molen werd ontdaan van zijn waterrad en maalwerk en zou zo nog tot 1925 in gebruik zijn geweest, waarna deze zou zijn gesloopt. De fabriek brandde in 1950 gedeeltelijk uit, maar werd herbouwd. Omstreeks 1985 werd het terrein verkocht aan de N.V. tot Keuring van Elektrotechnische Materialen Arnhem (KEMA). De opstallen op dit deel van het terrein zijn vervallen en om deze reden zijn ze door middel van hekken afgesloten.

Cultuurhistorie

Plangebied De Hes kent geen beschermde status vanwege (bovengronds) aanwezige cultuurhistorische/monumentale waarden, waaronder een molen, op basis van de cultuurhistorische DNA-kaart van de Provincie Gelderland (zie figuur 5.16 in de toelichting op het bestemmingsplan). Deze kaart toont alle cultuurhistorie in Gelderland. In het plangebied wordt alleen de Slijpbeek als cultuurhistorisch lijn-element aangegeven. Verder zijn geen cultuurhistorische waarden aangewezen in het plangebied. In het plan is onderzoek gedaan naar waar nodig rekening moet worden gehouden met bovengrondse en ondergrondse cultuurhistorische en archeologische waarden.

Om bestaande kwaliteiten van De (huidige) Hes op te kunnen nemen in de planvorming is in 2018 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door SteenhuisMeurs (bijlage bij bijlage 1 op de toelichting van het bestemmingsplan). Daarin is de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied beschreven en het terrein en de bebouwing getypeerd. Parallel aan het cultuurhistorisch onderzoek is een analyse van het landschap en de buitenruimten uitgevoerd. Deze cultuurhistorische en landschappelijke analyse heeft de inbreng gevormd voor een kwaliteitskaart die is gebruikt bij het maken van het stedenbouwkundig plan. Het vroegere bestaan van de watermolen De Hesch, en later een leerfabriek, zijn hierin naar voren gekomen, maar zijn daarbij niet als dermate waardevol beoordeeld om als verplichte randvoorwaarde / gebouw meegenomen te worden in het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is voor het nieuwe bestemmingsplan, gezien de archeologische verwachtingswaarde in het geldende bestemmingsplan (Arnhem Buiten, vastgesteld op 17-06-2013), archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 15 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aan de hand van historisch kaartmateriaal en eerder uitgevoerd archeologisch veldonderzoek in de

omgeving (figuur 5.15 in de toelichting op het bestemmingsplan). Met dit onderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Op basis hiervan is voor locaties binnen het plangebied waar historische bebouwing heeft gestaan, en als buffer rond bekende archeologische vindplaatsen, een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Dit betreft ook de locatie/gebied waar de korenmolen De Hesch volgens kaartmateriaal wordt verondersteld te hebben gestaan. Er worden op deze plaatsen archeologische waarden in de grond verwacht, waardoor al voor relatief kleine ingrepen (door sloop, graven en bouwen) archeologisch proefsleuvenonderzoek vereist is. Mogelijk aanwezige waarden in de ondergrond zijn met deze onderzoeksplicht afdoende beschermd. Bij het aantreffen van archeologische waarden dienen deze conform de Erfgoedwet te worden gedocumenteerd en eventueel opgegraven en al dan niet (in situ of daarbuiten) geconserveerd.

Overigens wordt op basis van de (nu) bekende en te verwachten archeologische waarden (periode en soort complexen) niet verwacht dat in relatie tot de voormalige korenmolen De Hesch archeologische waarden worden aangetroffen die dermate bijzonder of gaaf zijn dat deze de (uiteindelijke) ontwikkeling van de locatie tot woningbouw in de weg staan.

Aanvullende bouwhistorische veldinspectie met controleboringen

Naar aanleiding van de zienswijzen, die onder andere stellen dat nog bovengrondse restanten van de molen aanwezig zijn, is er aanvullend archeologisch vooronderzoek gedaan (bijlage 16 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Om meer duidelijkheid te krijgen over de mogelijke bovengrondse overblijfselen van de voormalige korenmolen De Hesch, is het hiervoor omschreven archeologische bureauonderzoek uitgebreid met een bouwhistorische veldinspectie met controleboringen. Deze is uitgevoerd ter plaatse van de Klingelbeekseweg 180 te Arnhem. Deze locatie ligt precies op de grens van het grondgebied van zowel de gemeente Arnhem als de gemeente Renkum. Het onderzoek is uitgevoerd door hetzelfde archeologisch adviesbureau als dat het bureauonderzoek heeft uitgevoerd.

Op basis van de bouwhistorische veldinspectie met controleboringen (net onder het maaiveld ter controle van mogelijk aanwezige restanten van muren), zijn binnen het plangebied geen bovengrondse resten of resten net onder het maaiveld aangetroffen die erop duiden dat resten van de watermolen zijn verwerkt in het opgaande muurwerk van de bestaande gebouwen aan de Klingelbeekseweg 180. De bestaande bebouwing dateert waarschijnlijk uit de periode omstreeks 1917-1925 toen de molen is afgebroken en werd vervangen door een ververij en een chemische wasserij. Het archeologisch onderzoeksbureau ziet daarom voor het aspect bovengronds erfgoed geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop en ontwikkeling met woningbouw.

Locatiebezoek

Op vrijdag 19 april 2024 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden met een aantal personen namens de bewonersgroep Klingelbeek en een afgevaardigde van de bekenstichting. Samen met de regio-archeoloog, bouwhistoricus en archeoloog die het aanvullend onderzoek hebben uitgevoerd (bijlage 16 bij de toelichting op het bestemmingsplan), is er op locatie met elkaar bekeken en bevestigd dat er geen restanten van de molen 'De Hesch' bovengronds aanwezig zijn. De aanwezige bovengrondse restanten op de locatie zijn op basis van het metselwerk gedateerd na 1900.

Vervolg

Bovenstaande laat echter onverlet dat er nog sprake kan zijn van (ondergrondse) archeologische resten van muurwerk/funderingen van de molen. Het advies van het archeologische

onderzoeksbureau luidt dat de enige mogelijkheid om deze resten nader in kaart te brengen is door middel van een archeologische begeleiding van de sloop en een proefsleuvenonderzoek op de locatie van de nieuwbouw van de drie meest zuidelijke woonblokken. Deze vallen binnen de zone die op basis van het bureauonderzoek is aangewezen als een 'archeologisch waardevol gebied' waar voor de wijziging van het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie dient te worden aangehouden met een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Zoals hierboven beschreven, dienen eventueel aangetroffen archeologische waarden conform de Erfgoedwet te worden gedocumenteerd en eventueel opgegraven en al dan niet (in situ of daarbuiten) geconserveerd.

Groenstructuur

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan is de vergroening van de locatie door behoud en versterken van bestaande groenstructuren en het toevoegen van groen. In het huidige plan is sprake van een positieve groenbalans. De door de indieners gevraagde ruimtereservering voor een molen en het toevoegen van een molenvijver, betekent dat de groenbalans kantelt en negatief wordt.

Als gevolg van inpassing en versterken van bestaande groenstructuren is er geen schuifruimte binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders en de kaders zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Woningbouwopgave

De door indieners gewenste reconstructie van de korenmolen vraagt een ruimtereservering, waardoor de realisatie van ca. 5 woningen in het betreffende plangebied onmogelijk zou worden. Indien daarnaast ook ruimte voor de molenvijver moet worden gereserveerd, betekent dit dat ca. 15 woningen niet gerealiseerd kunnen worden. Het niet kunnen realiseren van de woningen heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Gelet op de grote woningbouwbehoefte in de regio is het niet gewenst om minder woningen te realiseren.

Herinnering aan de molen

Het voornemen van de initiatiefnemer is om te onderzoeken op welke manier er een historische verwijzing naar de molen kan worden opgenomen in het ontwerp, zoals dit ook staat omschreven in het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan: punt 10, p. 17): *“Een herinnering aan molen De Hesch, de molen waar het gebied zijn naam aan ontleend, is een ontwerpogave. De kaders voor de omvang, type object, locatie en de inpassing worden in samenspraak met de gemeenten en andere belanghebbenden opgesteld en zijn verder niet opgenomen in dit beeldkwaliteitplan. Het object is passend qua schaal en maat op de beoogde locatie en is geen gebouw”*.

Conclusie Korenmolen

Alles afwegende wordt er geconcludeerd dat er geen mogelijke restanten van de oude molen De Hesch op of net onder het maaiveld zijn waargenomen. Om mogelijke ondergrondse restanten te beschermen, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen, waarbij er een onderzoeksplicht geldt bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Eventueel aangetroffen archeologische waarden dienen conform de Erfgoedwet te worden gedocumenteerd en eventueel opgegraven en al dan niet (in situ of daarbuiten) geconserveerd.

Een (volledige) reconstructie van de molen is niet aan de orde, maar in het plan is wel een

cultuurhistorische verwijzing naar de voormalige molen voorzien. Bij de verdere uitwerking van het planontwerp wordt de wijze waarop deze verwijzing wordt vormgegeven verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bouwhistorische veldinspectie is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies zijn verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ad. 5: (Uitwerking) Slijpbeek:

In de plannen voor De Hes is de Slijpbeek een van de belangrijke kernwaarden. De Slijpbeek wordt weer herkenbaar in het plan op basis van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) en beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan): de Slijpbeek wordt beter zichtbaar en benaderbaar. De vijver die nu aanwezig is in het plangebied is een aangelegde vijver met vijverfolie en bouwkundige elementen, welke geen historische waarde heeft en ook niet als zodanig is aangemerkt in het cultuurhistorische onderzoek (bijlage 15 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Door deze vijver op te heffen komt de continue beekloop van de Slijpbeek weer centraal te staan. Waar mogelijk wordt langs het smalle doorstroomprofiel de oever verlaagd om het water meer beleefbaar te maken: logische verbredingen in het profiel als verblijfsplek aan een stromende watergang (zie o.a. p. 85-86 van het stedenbouwkundig plan in bijlage 1 en p. 29 van het beeldkwaliteitplan in bijlage 2).

Daarnaast wordt vanuit het initiatief 'Slijpbeek Bovengronds' onderzocht of, en zo ja hoe de Slijpbeek weer zichtbaar kan worden gemaakt bij de onderdoorgangen Utrechtseweg en Klingelbeekseweg. Deze locaties vallen buiten het plangebied, maar sluiten hier wel op aan.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en conclusies verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.3 Zienswijze 2

De Haspel 11 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	23 januari 2024
Inboeknummer:	189830

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.4 Zienswijze 3

Hogeweg 26 (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189875

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 3:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.5 Zienswijze 4

Hoogstedelaan 2 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189844

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 4:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.6 *Zienswijze 5*

Hoogstedelaan 7 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189829

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 5:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.7 *Zienswijze 6*

Hoogstedelaan 8 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189711

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 6:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.8 Zienswijze 7

Hoogstedelaan 17 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189879

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 7:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.9 Zienswijze 8

Hoogstedelaan 19 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024

Inboeknummer:	189858
---------------	--------

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 8:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.10 Zienswijze 9

Hoogstedelaan 34 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	24 januari 2024
Inboeknummer:	189828

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 9:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.11 Zienswijze 10

Hoogstedelaan 37 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189846

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 10:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.12 Zienswijze 11

Hoogstedelaan 41 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189845

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 11:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.13 Zienswijze 12

Hoogstedelaan 43 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189882

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 12:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.14 Zienswijze 13

Hoogstedelaan 43 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	28 januari 2024
Inboeknummer:	189880

Samenvatting:

1. Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.
2. Reclamant geeft onder deel twee van de zienswijze een aantal opmerkingen:

2.1

“Laat De Hes geen 'postzegelplan' zijn maar geef ook aan hoe het gaat aansluiten op, en gaat passen bij, de omliggende bebouwing en het omringend landschap. Zwaartepunt voor deze opgave zal liggen aan de zuidkant van het plangebied gezien het feit dat daar bestaande woningbouw en (bedrijvigheid) zit.

2.2

“Eerder hebben is vanuit Hoogstede/Klingelbeek bij de bouwplannen gevraagd om het creëren van toegang van de wijk tot de Rijn, bij Plan De Hes is een zelfde oproep 'toegang' tot de Slijpbeek. Ofwel, een oproep om de Slijpbeek die landschappelijk en voor het wonen een prominente rol heeft, niet alleen voor de nieuwbouw van De Hes, maar ook voor dit deel van Arnhem-West (en Oosterbeek Oost als geheel). Een via de Klingelbeekseweg toegankelijk plein rond een herbouwde korenmolen De Hesch zou hier een invulling van kunnen zijn.”

3. “De ontsluiting voor het verkeer van en naar de honderden nieuwe woningen in De Hes moet je niet willen plaats vinden via De Schutterij en de rotonde op de Utrechtseweg alleen. Benut daarvoor ook de zeer logische, bestaande, toegang direct vanaf de Utrechtseweg even ten oosten van de spoorbrug over die Utrechtseweg. De rotonde mag volgens het verkeerskundig onderzoek nog net genoeg capaciteit hebben voor afwikkeling van ook het extra verkeer, in de praktijk is het nu al vaak 'passen en meten' om in te voegen, uit te voegen en vooral ook met de fiets veilig over dit verkeers-knooppunt te komen.”

Reactie:

Ad. 1.:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

2. Zie onderstaande deelreacties:

Ad. 2.1:

Elk nieuw bestemmingsplan dient rekening te houden met de omliggende gebieden en de omgeving, ongeacht de omvang. Ook in dit bestemmingsplan is hieraan voldaan middels de verschillende (milieu)onderzoeken en participatie. Daarnaast is in het stedenbouwkundige plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) aandacht voor de omgeving en de aansluiting van het plan op het omliggende gebied. Het voormalige KEMA-bedrijventerrein op de overgang tussen de Veluwe op de stuwwal en het Rijndal, kenmerkt zich door bijzondere landschappelijke waarden. De Slijpbeek die De Hes doorsnijdt, heeft door de eeuwen heen het landschap gevormd tot een komvormig gebied; een naar de Rijn gekeerde arena. Deze landschapsmorfologie van De Hes zorgt voor verschillende karakteristieke landschapssferen die de basis vormen voor de ontwikkeling. De Hes wordt niet enkel ontwikkeld voor haar toekomstige bewoners, maar wordt een publiek landschap. Een landschapspark met bossige randen en grote onbebouwde ruimtes langs de Slijpbeek, aantrekkelijk om te verblijven voor bewoners, directe gebruikers en bezoekers van buiten De Hes.

Ad. 2.2:

De Hes wordt beter doorwaadbaar / beleefbaar door het toevoegen van fiets- en wandelpaden en

heeft een “publiek” hart waar een fijne verblijfsruimte ontstaat. De gebieden zijn ontworpen om een toegevoegde waarde te hebben voor de buurt en om huidige en toekomstige bewoners een fijn thuis geven. Op logische locaties zijn daarom plekken ontworpen om interactie en ontmoeting tussen de toekomstige omwonenden/bewoners en andere bezoekers te faciliteren. Ook de beek en omliggend groen worden beter 'beleefbaar' gemaakt voor mensen die de wijk op de fiets of te voet aandoen.

In de plannen voor De Hes is de Slijpbeek een van de belangrijke kernwaarden. De Slijpbeek wordt weer herkenbaar in het plan op basis van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) en beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan): de Slijpbeek wordt beter zichtbaar en benaderbaar. De vijver die nu aanwezig is in het plangebied is een aangelegde vijver met vijverfolie en bouwkundige elementen, welke geen historische waarde heeft en ook niet als zodanig is aangemerkt in het cultuurhistorische onderzoek (bijlage 15 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Door deze vijver op te heffen komt de continue beekloop van de Slijpbeek weer centraal te staan. Waar mogelijk wordt langs het smalle doorstroomprofiel de oever verlaagd om het water meer beleefbaar te maken: logische verbredingen in het profiel als verblijfsplek aan een stromende watergang (zie o.a. p. 85-86 van het stedenbouwkundig plan en p. 29 van het beeldkwaliteitplan).

Mede door de mogelijkheid van een 'huiskamer van de buurt' op de locatie van het huidige voormalige KEMA-kantoor (gebouw H01, zie p. 29 stedenbouwkundig plan, bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is een extra publieksfunctie, zoals wordt voorgesteld op de locatie van de voormalige molen niet gewenst. Nog los van de vraag of er ruimte genoeg is op die locatie voor een plein is een publieksfunctie zo zuidelijk (niet centraal) in het (smalle deel van) plangebied niet gewenst. Zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 1. Daarnaast kan een extra publiek hart zorgen voor een verkeer aantrekkende werking, wat op deze plek lastig opgevangen kan worden (zowel qua parkeren als qua ontsluiting). Wel zou een 'herinnering' aan de molen hier een plek kunnen krijgen (beeldkwaliteitplan, bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan: punt 10, p. 17). Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van een (water)speelplek en/of een zitgelegenheid.

De aansluiting van de Slijpbeek onder de Klingelbeekseweg door met de zuidelijker gelegen Rosandepolder, wordt nader onderzocht in een separaat traject 'Slijpbeek Bovengronds' dat in januari 2024 is gestart. De bewonersgroep Klingelbeek en de Bekenstichting zijn hier o.a. ook bij betrokken.

Ad. 3.:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over de ontsluiting van het plangebied aan Arnhemse zijde en op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft De Hes de bestemming bedrijventerrein waar de Kema onder andere was gehuisvest. De hoofdontsluiting van dit gebied was, gelijk als nu, aan de Schutterij en de rotonde Utrechtseweg. Door de ontwikkeling van de woningen op De Hes, is er dus geen sprake van nieuw verkeer. Een groot deel (vergelijkbaar deel) van de verkeersgeneratie vanwege het nieuw plan is gelijk aan de huidige situatie en mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Kenmerkend voor bedrijventerreinen is dat de hoogste intensiteitspieken in de ochtend- en avondspits optreden. Bij woonwijken is de piek qua verkeersdruk (meer) verdeeld over de dag.

In het nog vast te stellen Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP) van de gemeente Arnhem wordt gewerkt naar een groene, gezonde en leefbare omgeving, waarbij de mens centraal staat. Lopen, fietsen, het openbaar vervoer en deelmobiliteit krijgen prioriteit boven de auto. De auto is momenteel dominant aanwezig in de stad en deze vraagt veel ruimte. De Utrechtseweg is in de spitsen druk en zal nu, maar ook in de toekomst momenten kennen waarbij er opstoppingen optreden. In het DMP is het voornemen deze hinder te verkleinen door het lopen, de fiets en het OV te verbeteren. Ook worden

slimme knippen voorgesteld in het wegennet om sluijverkeer tegen te gaan. Het vergroten van de autoruimte door bijvoorbeeld het verbreden van wegen heeft niet de voorkeur.

De Hes is primair beoordeeld en berekend op doorstroming op de rotonde Utrechtseweg. Dat is de meest kritische locatie in de verkeersdoorstroming. Uit de verkeersnotitie 'Park De Hes, Verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat de huidige (enkelstrooks) rotonde het extra verkeer (auto's en fietsers) als gevolg van De Hes kan afwikkelen (in 2027 blijft de verzadigingsgraad onder de algemeen geaccepteerde grenswaarde voor de maximale verzadigingsgraad). Secundair is ook de verkeersafwikkeling op de aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij beoordeeld. Daaruit volgt dat met de huidige voorrangskruising het verkeer van/naar De Hes kan worden afgewikkeld, deze blijven ruim onder de 6000 motorvoertuigen per etmaal; de waarde die in een woonstraat kan worden afgewikkeld. De berekening van deze verkeersafwikkeling is aanvullend opgenomen in de verkeersnotitie.

Met het doorrekenen van de aansluiting op De Schutterij en de aansluiting op de Utrechtseweg is de hoofdroute voor het verkeer van/naar Park De Hes beoordeeld. Ook de intensiteiten op De Schutterij en de nieuwe Hesweg blijven onder de voorkeursgrenswaarde voor een woonstraat (30 km/u-zone). De verwachte verkeersintensiteiten en de verkeersafwikkeling van het plan zijn getoetst aan waarden en criteria die daarvoor gelden.

Er is vanwege de verkeersgeneratie door het plan geen noodzaak voor meer ontsluitingen. Meer ontsluitingen leiden ook tot een andere verkeersafwikkeling via andere, minder gewenste, routes. Het is in de huidige tijdgeest met meer aandacht voor duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik niet meer vanzelfsprekend om extra ontsluitingen te realiseren. Bij toekomstige effecten zoals verkeersdruk past het beter om gemeentebreed in te zetten op alternatieve vormen van verplaatsen (lopen, fietsen, thuiswerken, eerder/later vertrekken) dan op extra infrastructuur.

Een volledige verkeersaansluiting is dus niet nodig, niet wenselijk en niet mogelijk. Die komt te dicht op de bestaande rotonde. Een 'halve aansluiting', met alleen een ingang vanaf Oosterbeek en een uitgang richting Arnhem, is om dezelfde en niet wenselijk. Dit leidt ook tot een gevaarlijke kruising met het fietsverkeer en leidt ook tot opstoppingen en gevaarlijke situatie op de weg en (zo dicht) bij de rotonde.

Conclusie zienswijze 13:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de verkeersnotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) geactualiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan.

7.3.15 Zienswijze 14

Hoogstedelaan 53 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189861

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt

het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 14:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.16 Zienswijze 15

Bovenover 11 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	24 januari 2024
Inboeknummer:	189849

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op de voormalige korenmolen 'De Hesch'. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 15:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.17 Zienswijze 16

Klingelbeekseweg 15 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	28 januari 2024

Inboeknummer:	189872
---------------	--------

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 16:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.18 Zienswijze 17

Klingelbeekseweg 17 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189831

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 17:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.19 Zienswijze 18

Klingelbeekseweg 17 (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189847

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 18:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.20 Zienswijze 19

Klingelbeekseweg 25 (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189842

Samenvatting:

“Reclamanten wonen rechtstreeks aan het plangebied op de Klingelbeekseweg 25 te Oosterbeek op de kadastrale kaart aangeduid met 9012. Reclamanten wonen hier nu al meer dan 24 jaar en zijn erg gehecht aan de rust van deze plek en de ruimte om ons heen. Nu de bestemming zo lijkt te veranderen dat er direct aan bovengenoemd kavel kan worden gebouwd, kunnen reclamanten hier niet mee akkoord gaan.

Ten eerste gebruiken en onderhouden reclamanten de kavel met nummer 9013 al meer dan 24 jaar als tuin. Reclamanten zijn ook de enigen die toegang hebben tot deze kavel. Reclamanten willen dus niet dat hier gebouwd kan worden en dat zij tevens het gebruik zoals ze dat al deze jaren hebben gedaan kunnen voortzetten. Verder zijn reclamanten van mening dat de grond grenzende aan kavel 9012 en 9013 niet aanpalend gebouwd zal worden en zouden ze dat dan ook graag in het bestemmingsplan terugzien in de vorm van stroken grond die worden aangeduid als park- dan wel tuingrond.”

Reactie:

Het betreffende perceel 9013 is niet in eigendom bij reclamant. Recent heeft de reclamant aangegeven in gesprek te willen met de eigenaar over het feit, dat zij dit perceel niet in eigendom hebben, maar wel in gebruik. Dit perceel maakt echter onderdeel uit van het plangebied, daarom zal het huidige gebruik (tuin) worden beëindigd.

Voor elk nieuw bestemmingsplan dient rekening te houden met de omliggende gebieden en de omgeving, ongeacht de omvang. Ook in dit bestemmingsplan is dit gedaan middels de verschillende milieuonderzoeken. Het stedenbouwkundige plan sluit zo veel mogelijk aan op het omliggende landschap en houdt rekening met passende en goede aansluitingen op bestaande aangrenzende percelen en/of perceelsgrenzen. In het bestemmingsplan is daarnaast een strook niet te bebouwen grond aangeduid tegen de grenzen van bestaande percelen aan de zuidzijde van het plangebied (t.p.v. de Klingelbeekseweg), welke geen onderdeel vormen van het bestemmingsplan. Er is voor gekozen om op specifieke plekken groenzones aan te duiden, waarin geen gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Conclusie zienswijze 19:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt een strook met enkelbestemming 'Groen - Park' opgenomen op deze locatie.

7.3.21 Zienswijze 20

Klingelbeekseweg 86 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189827

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 20:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.22 Zienswijze 21

Klingelbeekseweg 114 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	24 januari 2024
Inboeknummer:	189848

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 21:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.23 Zienswijze 22

Hoogstedelaan 8 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	28 januari 2024
Inboeknummer:	189711

Samenvatting:

Naar de mening van reclamant is het verkeerskundige onderzoek te beperkt uitgevoerd waardoor geen compleet beeld is ontstaan van de verkeersafwikkeling als gevolg van De Hes (met geplande in- en uitgang voor verkeer aan de Schutterij). Het uitgevoerde onderzoek lijkt zich uitsluitend te richten op de capaciteit van de rotonde Utrechtseweg, en negeert daarbij belangrijke aspecten die een aanzienlijke invloed hebben op de verkeerssituatie in de omgeving.

Er is geen rekening gehouden met de totale verkeersdruk, doorstroom en effecten voor de directe omgeving als gevolg van De Hes:

- op de Utrechtseweg (waar nu tijdens de spits al regelmatig file staat tussen Oosterbeek en Arnhem-centrum)
- op de Schutterij (waar sprake is van een blinde bocht, een smalle weg en flink hoogteverschil)
- sluipverkeer door de Hoogstedelaan

Ook is er in het onderzoek geen rekening gehouden met toenemende verkeersdruk als gevolg van

toekomstige uitbreiding van bedrijven en personeel op De Brink.

Realisatie van De Hes zal leiden tot onveilige en onwenselijke verkeerssituaties. En dat in een kinderrijke buurt. Het verkeersonderzoek zal volgens reclamant opnieuw uitgevoerd moeten worden waarbij meer integraal naar de (toekomstige) effecten (verkeersdruk, doorstroming van verkeer, sluisverkeer en onveilige situaties) als gevolg van De Hes wordt gekeken. Naar de verwachting van reclamant wordt de maximale grenswaarde voor de verzadigingsgraad van sec de rotonde als gevolg van genoemde aspecten overigens al snel overschreden.

Tot slot raad reclamant ten eerste aan om onderzoek te doen naar alternatieve in- en uitgang(en) voor verkeer van en naar De Hes en deze serieus te overwegen. Dit kan helpen om de verkeersdruk te spreiden en knelpunten te verminderen.

Reactie:

Veruit het grootste deel van Park De Hes wordt ontsloten via de bestaande zijwegaansluiting op De Schutterij (in de gemeente Arnhem en valt dus deels buiten de scope van dit bestemmingsplan). De verwachte intensiteiten op de nieuwe Hesweg en De Schutterij blijven volgens berekeningen van de verkeersgeneratie en de beschikbare verkeersmodelcijfers (Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen) met respectievelijk <2.600 en <3.300 motorvoertuigen per etmaal ruim onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal die volgens kenniscentrum CROW in een woonstraat kunnen worden afgewikkeld. De T-aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij kan het verkeer in de nieuwe situatie verwerken, volgens een doorrekening van de intensiteiten met methoden Slop en Harders. Voor methode Slop is gebruik gemaakt van de etmaalintensiteiten voor het jaar 2027. Het verkeer van en naar de nieuwe Hesweg kan op de aansluiting De Schutterij met een voorrangskruising worden afgewikkeld.

De meeste fietsers zullen de Klingelbeekseweg gebruiken als fietsroute naar Arnhem en Oosterbeek. Voor fietsers vanuit de nieuwe Hesweg is de oversteekbaarheid bepaald volgens de berekening van de oversteekbaarheid. Hierbij zijn uurintensiteiten op De Schutterij bij elkaar opgesteld en is uitgegaan van fietsers met lage snelheid vanuit de nieuwe Hesweg (vanuit stilstand). Uit de berekening blijkt dat ook dan de oversteekbaarheid met een wachttijd van 3 seconden goed is.

Het heeft de voorkeur om de nieuwe Hesweg gelijkwaardig (verkeer van rechts heeft voorrang) aan te sluiten en de huidige voorrangssituatie op te heffen. Aldus ontstaat er op De Schutterij een duidelijker en meer standaard vormgeving passend bij erftoegangswegen met een 30 km/u-zone. De Schutterij en de aansluiting met de Hesweg wordt met een plateau herkenbaarder vormgegeven. Hierdoor wordt de snelheid gematigd en neemt het overzicht en de verkeersveiligheid toe. Dit geldt ook voor de huidige 'blinde bocht'. De vormgeving van de plateaus wordt meegenomen in de verdere planuitwerking.

Een klein deel van het plangebied wordt met een nieuwe ontsluiting direct ontsloten vanaf De Schutterij, waarbij de intentie is om aan te sluiten ter hoogte van de adressen De Schutterij 10 en 12. Verkeerskundig is deze ontsluiting haalbaar geacht, omdat het slechts 22 woningen betreft met een beperkt effect voor de verkeerssituatie op De Schutterij. In de verdere uitwerking volgt of het maken van deze ontsluiting technisch haalbaar is gelet op het hoogteverschil en de hoek waaronder de nieuwe weg kan worden aangesloten. De toegang van dit deelgebied wordt een nieuwe (doodlopende) woonstraat met een nagenoeg vlak wegdeel aansluitend op De Schutterij zodat een voertuig voldoende vlak staat bij het oprijden van De Schutterij.

De Schutterij betreft een bestaande weg die ook in de huidige situatie als ontsluiting van het gebied dient en daarvoor voldoet. Eventuele overige optimalisaties aan de Schutterij (en andere omliggende wegen) worden door gemeente Arnhem los van de planontwikkeling De Hes beschouwd, onder andere

in het kader van het (planoverstijgende) DMP.

De Hesweg sluit zuidelijk van het plangebied aan op de Klingelbeekseweg (grondgebied gemeente Renkum). Deze aansluiting wordt in beperkte mate gebruikt omdat het overgrote deel van de ontwikkeling via de kortste en snelste route georiënteerd is op De Schutterij richting Utrechtseweg. De Klingelbeekseweg is in 2018 ingericht als snelfietspad (Nederrijnpad) tussen Arnhem en Wageningen. Op de Klingelbeekseweg is de fietser de belangrijkste weggebruiker, auto's zijn te gast. De aansluiting van de nieuwe Hesweg op de Klingelbeekseweg leent zich niet als hoofdontsluiting. De aansluiting wordt herkenbaar en passend bij een 30 km/u-zone vormgegeven. Het advies is om de aansluitingen op de Klingelbeekseweg met een plateau vorm te geven, waarbij het (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft. De exacte vormgeving van de aansluitende ondergeschikte zijwegen wordt in een volgende fase nader uitgewerkt.

Conclusie zienswijze 22:

Alles afwegende wordt er geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Hes geen negatieve invloed heeft op de omliggende mobiliteitsstructuur, omdat het huidige bestemmingsplan met het bedrijventerrein in grote mate dezelfde hoeveelheid verkeer mogelijk maakt. Op basis van de zienswijzen zijn er aanvullende kruispuntberekeningen gedaan voor de nieuwe Hesweg-Schutterij en Schutterij-Klingelbeekseweg. Uit deze aanvullende kruispuntberekeningen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Hes geen impact heeft op de omliggende mobiliteitsstructuur waardoor directe aanpassingen noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Bijlage 4 (notitie 'Verkeer op orde') bij de toelichting op het bestemmingsplan is geactualiseerd met kruispuntberekeningen naar aanleiding van deze zienswijzen. De conclusies zijn verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

7.3.24 Zienswijze 23

Het Maisveld 28 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189850

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 23:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt

als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.25 Zienswijze 24

Het Maisveld 55 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	24 januari 2024
Inboeknummer:	189832

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 24:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.26 Zienswijze 25

Het Maisveld 57 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189883

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 25:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.27 Zienswijze 26

Het Maisveld 81 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189885

Samenvatting:

1. Het eerste deel betreft de voormalige korenmolen De Hesch.

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

2. Het tweede deel betreft de verkeersontsluiting:

“Daarnaast zouden reclamanten graag de verkeersontsluiting van Hes graag opnieuw bekeken willen hebben. Reclamanten zijn het niet eens met dat (bijna) al het verkeer, lopend, fietsen of met de auto, over het stukje bij de Schutterij moet. Reclamanten voorzien een forse toename van verkeer en daarmee de verkeersveiligheid in het geding komen. Nu al is het als voetganger en fietser daar soms spannend met de auto's. En de auto's onderling komen soms ook bijna met neuzen tegen elkaar in het krappe bochtje. Kunnen er bijvoorbeeld niet via de brug naar het Arnheims Buiten terrein en via de poort bij de Utrechtseweg ontsluitingen gemaakt worden?! Of op een andere manier? Reclamanten zouden dat graag anders zien.”

3. Het derde deel betreft de bouwhoogte:

“Tot slot zouden reclamanten graag de woonlagen van de torens aan het begin van de Hes wat lager zien. Totaal 4 lagen, naar het idee van reclamanten past dat beter in de sfeer en omgeving van de wijk(en) er omheen.”

Reactie:

Ad. 1.:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Ad. 2.:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over de ontsluiting van het plangebied

aan Arnhemse zijde en op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft De Hes de bestemming bedrijventerrein waar de Kema onder andere was gehuisvest. De hoofdontsluiting van dit gebied was, gelijk als nu, aan de Schutterij en de rotonde Utrechtseweg. Door de ontwikkeling van de woningen op De Hes, is er dus geen sprake van nieuw verkeer. Een groot deel (vergelijkbaar deel) van de verkeersgeneratie vanwege het nieuw plan is gelijk aan de huidige situatie en mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Kenmerkend voor bedrijventerreinen is dat de hoogste intensiteitspieken in de ochtend- en avondspits optreden. Bij woonwijken is de piek qua verkeersdruk (meer) verdeeld over de dag.

In het nog vast te stellen Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP) van de gemeente Arnhem wordt gewerkt naar een groene, gezonde en leefbare omgeving, waarbij de mens centraal staat. Lopen, fietsen, het openbaar vervoer en deelmobiliteit krijgen prioriteit boven de auto. De auto is momenteel dominant aanwezig in de stad en deze vraagt veel ruimte. De Utrechtseweg is in de spitsen druk en zal nu, maar ook in de toekomst momenten kennen waarbij er opstoppingen optreden. In het DMP is het voornemen deze hinder te verkleinen door het lopen, de fiets en het OV te verbeteren. Ook worden slimme knippen voorgesteld in het wegennet om sluipverkeer tegen te gaan. Het vergroten van de autoruimte door bijvoorbeeld het verbreden van wegen heeft niet de voorkeur.

De Hes is primair beoordeeld en berekend op doorstroming op de rotonde Utrechtseweg. Dat is de meest kritische locatie in de verkeersdoorstroming. Uit de verkeersnotitie 'Park De Hes, Verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat de huidige (enkelstrooks) rotonde het extra verkeer (auto's en fietsers) als gevolg van De Hes kan afwikkelen (in 2027 blijft de verzadigingsgraad onder de algemeen geaccepteerde grenswaarde voor de maximale verzadigingsgraad). Secundair is ook de verkeersafwikkeling op de aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij beoordeeld. Daaruit volgt dat met de huidige voorrangskruising het verkeer van/naar De Hes kan worden afgewikkeld, deze blijven ruim onder de 6000 motorvoertuigen per etmaal; de waarde die in een woonstraat kan worden afgewikkeld. De berekening van deze verkeersafwikkeling is aanvullend opgenomen in de verkeersnotitie.

Met het doorrekenen van de aansluiting op De Schutterij en de aansluiting op de Utrechtseweg is de hoofdroute voor het verkeer van/naar Park De Hes beoordeeld. Ook de intensiteiten op De Schutterij en de nieuwe Hesweg blijven onder de voorkeursgrenswaarde voor een woonstraat (30 km/u-zone). De verwachte verkeersintensiteiten en de verkeersafwikkeling van het plan zijn getoetst aan waarden en criteria die daarvoor gelden.

Er is vanwege de verkeersgeneratie door het plan geen noodzaak voor meer ontsluitingen. Meer ontsluitingen leiden ook tot een andere verkeersafwikkeling via andere, minder gewenste, routes. Het is in de huidige tijdgeest met meer aandacht voor duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik niet meer vanzelfsprekend om extra ontsluitingen te realiseren. Bij toekomstige effecten zoals verkeersdrukte past het beter om gemeentebreed in te zetten op alternatieve vormen van verplaatsen (lopen, fietsen, thuiswerken, eerder/later vertrekken) dan op extra infrastructuur.

Een volledige verkeersaansluiting is dus niet nodig, niet wenselijk en niet mogelijk. Die komt te dicht op de bestaande rotonde. Een 'halve aansluiting', met alleen een ingang vanaf Oosterbeek en een uitgang richting Arnhem, is om dezelfde en niet wenselijk. Dit leidt ook tot een gevaarlijke kruising met het fietsverkeer / bussen en leidt ook tot opstoppingen en gevaarlijke situatie op de weg en (zo dicht) bij de rotonde.

Ad. 3.:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over 'torens aan het begin van De Hes'.

Deze 'torens' staan aan de Arnhemse zijde en op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Desondanks wordt onderstaand inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) zijn de uitgangspunten voor de verstedelijking in relatie tot het groen geduid.

Bouwhoogte en groenmassa

Zoals in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) en het beeldkwaliteitplan beschreven versterkt het gebouwde programma de morfologie van het landschap: de bouwvolumes stapelen met een oplopend aantal bouwlagen, op naar de randen van het gebied.

De ervaring van een natuurlijke landschapsarena gericht op de onbebouwde ruimte rond de Slijpbeek wordt zo sterker ervaren en zoveel mogelijk bewoners hebben uitzicht. De bouwhoogtes zijn daarom in hoofdlijnen vastgelegd in het stedenbouwkundige plan, zie paragraaf 3.8 stedenbouwkundige spelregels: ruimtelijk casco. Door te variëren in de beukmaat kan worden voorzien in tweelaagse, drielaagse en vierlaagse eensgezinswoningen. Met deze bouwhoogtes blijft de bebouwing in het plan onder de boomgrens van de beboste randen (gemiddelde kroonhoogte van ca. 20 meter). Het groene silhouet blijft zichtbaar doordat de hoogst gelegen, buitenste randen van het gebied, onbebouwd blijven.

De boomkroonhoogte volgt uit de inmeting die is uitgevoerd. Hiermee is inzicht verkregen in de relatie tussen de ontworpen bebouwingshoogte en de bestaande groenmassa: de bebouwing blijft bijna overal onder de boomkroonhoogte op een enkele uitzondering na en in de omgeving van de uitzonderingen staan veel grote bomen.

Compact en geclusterd bouwen om een onbebouwd landschap van bosranden en veld rond de beek te behouden, betekent soms ook de hoogte in met appartementengebouwen. Bouwvolumes die net boven de boomgrens uitsteken. Deze vorm van stedelijk verdichten komt voort uit de gedeelde visie van gemeentes Renkum en Arnhem. Hierin staat beschreven hoe de regionale woningbouwopgave kan landen in samenhang met het bomenbeleid om zoveel mogelijk groen te sparen. Dit betekent zo weinig mogelijk maaiveldruimte te claimen, dus soms ook meerlaags bouwen. Deze appartementengebouwen manifesteren zich in de randen van het plan op drie plekken als hoekstenen van de beschreven compositie als landschapsarena. Uit de inmeting van het bomenbestand blijkt dat in de directe nabijheid van deze bouwvolumes, boomgroepen met een kroonhoogte tot 24 meter staan. Door de volumes met een kleine footprint zo rank mogelijk te houden, wordt het zicht op de beboste rand niet geblokkeerd en kan het landschap met het groene silhouet dominant blijven.

Ruimtelijke inpassing bouwmassa en zichtlijnen

De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Voor het stedenbouwkundig plan is een zichtlijnenstudie gedaan over de impact van de gebouwde ontwikkeling gezien vanuit de Rosandepolder, de wijk Hoogstede ten oosten van De Schutterij en vanaf de Utrechtsweg c.q. over de Oosterbeekse akkers (gemeente Renkum) ten westen het spoor. Hierbij is notie voor het zomer- en winterbeeld van de bomen. Een 'zomerbeeld' met bomen vol in het blad zorgt op De Hes voor een robuust groen silhouet. Het 'winterbeeld' met bomen zonder blad, werkt nog steeds als een soort 'vitrage' van kale takken en open kronen. De complete zichtlijnenstudie is als bijlage bij dit stedenbouwkundig plan opgenomen.

De ruimtelijke impact van de ontwikkeling en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is te relateren aan de bouwmassa, bouwhoogte en inbedding in het groen. Twee bouwvolumes van 8 lagen hoog op een halfverdiepte parkeervoorziening (ca. 26,5 m hoog vanaf maaiveld), komen binnen

de gemeentegrens van Renkum net boven de boomgrens uit. Één bouwvolume van 9 bouwlagen hoog (6 bouwlagen gezien vanaf De Schutterij, 9 vanaf de kant van de beek; ca. 17 meter hoog vanaf maaiveld De Schutterij), komt binnen de gemeentegrens van Arnhem net boven de boomgrens uit. Dit zijn de uitzonderingen in het principe van 'bouwen onder boomkroonhoogte'. De bouwhoogte zit ruim binnen de definitie van 'Nieuw Arnhems Peil' (hoogte gebouw + hoogte maaiveld boven NAP = max. 100 meter). Als uitgangspunt voor de optopping geldt binnen de Gemeente Arnhem het principe dat de hoogte van de gebouwde hoogteaccenten niet meer bedraagt dan twee maal de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk. De 6 verdiepingen aan De Schutterij voldoen aan deze definitie in relatie tot naastgelegen woningbouw in Klingelbeek (gemiddeld 3 bouwlagen).

Zichtbaarheid vanuit de Rosandepolder

Vanuit de Rosandepolder (gemeente Renkum) zijn de huidige (bedrijfs)gebouwen aan de Klingelbeekseweg zichtbaar, net als de bedrijfsbebouwing op de Hes die wordt gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw. Nieuwe grondgebonden woningbouw tot 3 á 4 lagen hoog zal dus ook zichtbaar zijn. Omdat op het terrein van e Hes veel bomen worden gehandhaafd, zal het groene silhouet achter deze bebouwing grotendeels intact blijven en zullen door de afstand de hogere appartementengebouwen nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Zichtbaarheid vanuit Oosterbeek

Over de akkers van Oosterbeek (gemeente Renkum), gezien vanaf de Utrechtseweg, Prins Bernardlaan en vanaf de woningen in de dorpsrand van Oosterbeek zal de algehele ontwikkeling op De Hes met name in de late herfst, winter en vroege voorjaar tussen de bladloze bomen zich manifesteren als bebouwingsrand door in zekere mate zichtbaar te zijn. In de winter is nu, de (nog te slopen) bedrijfsbebouwing ook zichtbaar. Het appartementengebouw in ontwikkelcluster C1 (8 bouwlagen) zal ook deels zichtbaar zijn in de zomer. Dit beeld past bij het verstedelijkingspatroon langs de Utrechtseweg.

Zichtbaarheid vanuit de wijk Hoogstede

Vanaf de Schutterij en de topografisch hoger op de steilrand gelegen wijk Hoogstede (woningbouw aan de Hoogstedelaan en Het Maisveld in de gemeente Arnhem) zal de transformatie van gebouw H01/H02 zichtbaar worden. Beperkt wanneer de bomen vol in het blad staan, meer wanneer de bomen hun blad verliezen. Gebouw H01/H02 manifesteert zich nu op 20 meter tot 50 meter afstand van De Schutterij als eenlaags bouwvolume met drie bouwlagen daaronder in de Steilrand. De daken van dit voormalig KEMA-kantoor zijn zichtbaar vanuit de zorgappartementen van Klingelpoort aan Het Maisveld en vanuit de woonverdiepingen en achtertuinen van de grondgebonden woningen aan de Hoogstedelaan. De positie van de voorgenomen extra bouwlagen op gebouw H01/H02 is daarom op basis van een zichtlijnenstudie afgewogen tot een passend ruimtelijk ontwerp. Het bouwvolume van de voorgestelde extra twee bouwlagen op de zuidvleugel van gebouw H01/H02, op ca. 20 meter afstand vanaf de Schutterij, blijft altijd lager dan het bestaande bouwvolume van de Klingelpoort aan Het Maisveld in de naastgelegen woonwijk Hoogstede. De onderlinge afstand is ca. 40 meter en daarmee vergelijkbaar met de afstand tussen Klingelpoort en Clingelstede (beide tegenover elkaar aan Het Maisveld). De oppervlakte en het aantal bouwlagen van deze zuidelijke uitbreiding van gebouw H01/H02 (bepalend voor de bouwmassa), zal kleiner blijven dan het zorgappartementencomplex Klingelpoort. Waar nu vanuit de wijk ten oosten van De Schutterij, slechts het zuidelijke dak en de ventilatiekanalen van gebouw H01/H02 op De Hes zichtbaar zijn, zullen de extra bouwlagen als rank tweelaags volume op de bestaande plint aan De Schutterij, met

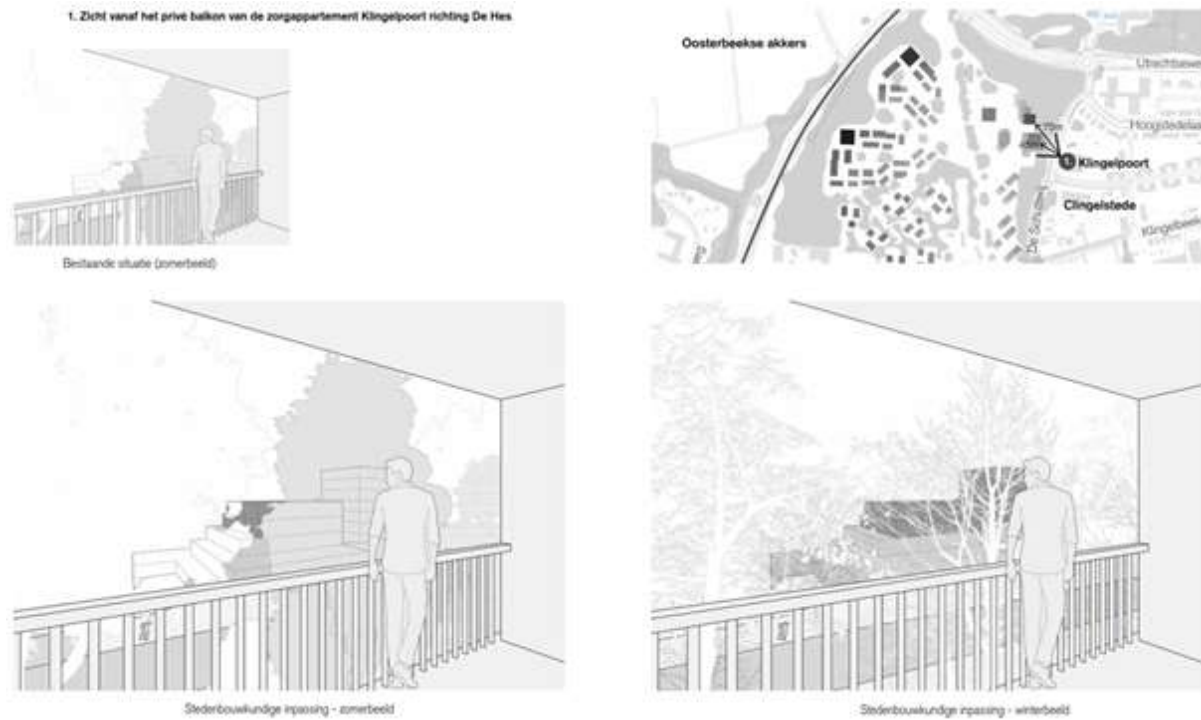
een passende schaal en maat in verhouding tot de omgeving manifest worden. Met het inplanten van extra bomen op de plek van de huidige fietsenstalling op het terrein van De Hes (tussen gebouw H01/H02 en De Schutterrij) wordt de ruimtelijke impact van de extra bouwlagen minder ervaren. Het bouwvolume van de voorgestelde extra vijf bouwlagen op de noordvleugel van gebouw H01/H02, op ca. 50 meter afstand van De Schutterrij is strategisch gepositioneerd. Het volume valt buiten de zichtlijnen over De Schutterrij en Het Maisveld, en meer in de dekking van de bosrand en bomen rondom het parkeerterrein op De Hes. Deze toevoeging aan H01/H02 is op ruim 70 meter afstand tot de zorgappartementen en ruim 50 meter van de eerste tuinen van de grondgebonden woningen van de wijk Hoogstede gesitueerd. Vanuit de achtertuinen en woonverdiepingen van de grondgebonden woningen aan de Hoogstedelaan is dit bouwvolume - vanuit bepaalde standpunten - deels zichtbaar maar wordt grotendeels afgeschermd door bomen, in de zomer groen en in de winter met de spreekwoordelijke vitrage van kale takken en open kronen. Ook hier geldt dat met het inplanten van extra bomen op de plek van de huidige fietsenstalling op het terrein van De Hes (tussen gebouw H01/H02 en De Schutterrij) de ruimtelijke impact minder zal worden ervaren.

Zichtlijnenstudie

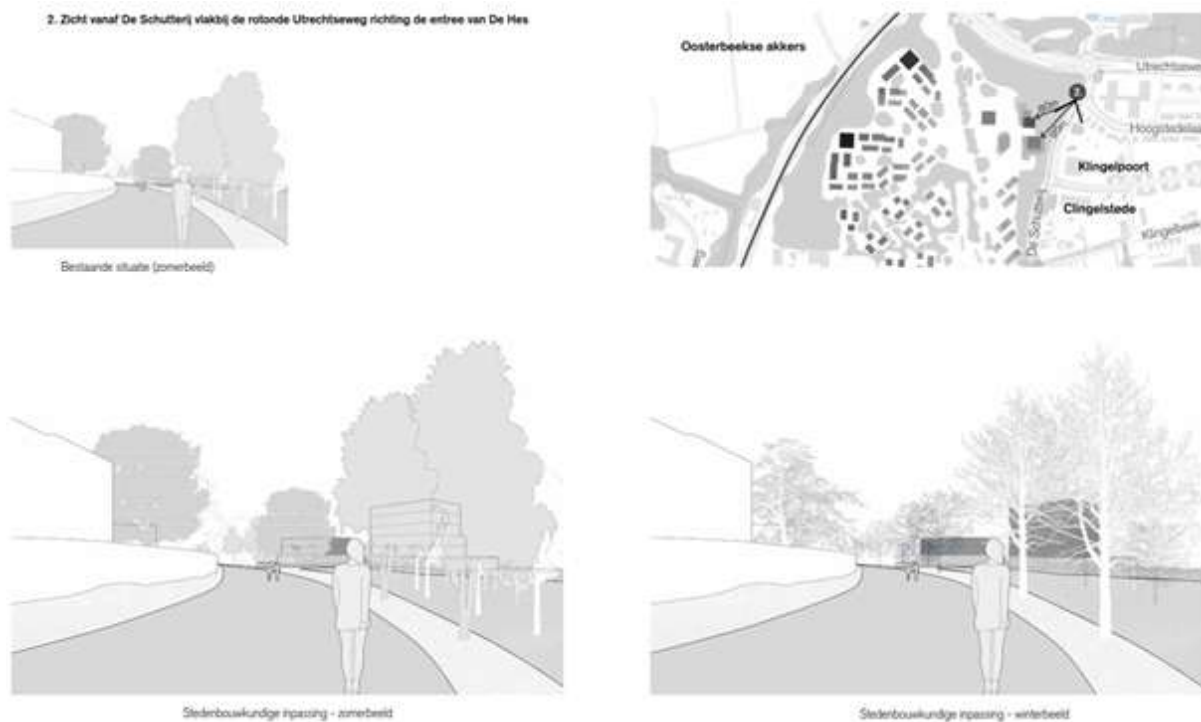
De complete zichtlijnenstudie is als bijlage bij het stedenbouwkundig plan opgenomen. Hieronder zijn de impressies uit deze studie opgenomen ter verduidelijking van voorgaande alinea's.



Figuur 7.1: Overzichtskartaal zichtlijnenstudie.



Figuur 7.2: Zicht vanaf het privé balkon van het zorgappartement Klingelpoort richting De Hes.



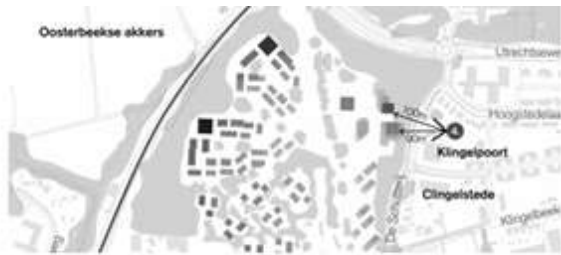
Figuur 7.3: Zicht vanaf De Schutterij vlakbij de rotonde Utrechtseweg richting de entree van De Hes.

3. Zicht vanaf Het Maisveld met rechts het bouwvolume van Klingelpoort en met doorzicht naar De Schutterij en De Hes

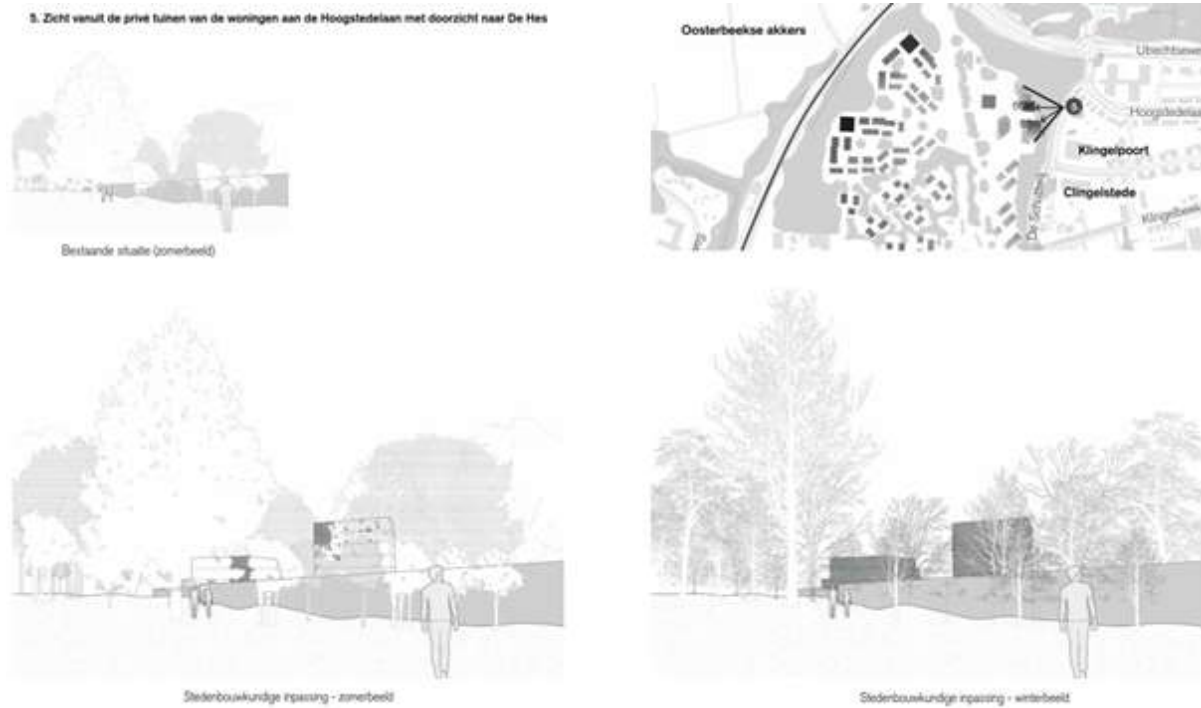


Figuur 7.4: Zicht vanaf Het Maisveld met rechts het bouwvolume van Klingelpoort en met doorzicht naar De Schutterij en De Hes.

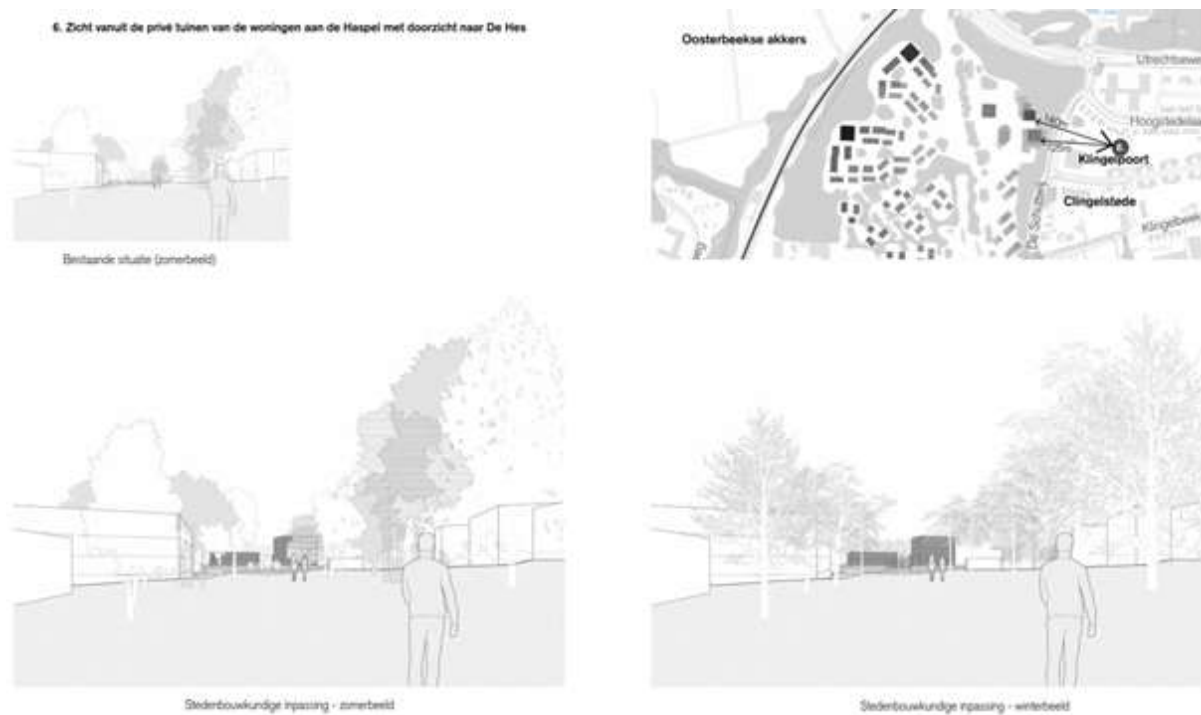
4. Zicht vanuit de privé tuinen van de woningen aan de Hoogstedelaan met doorzicht naar De Hes



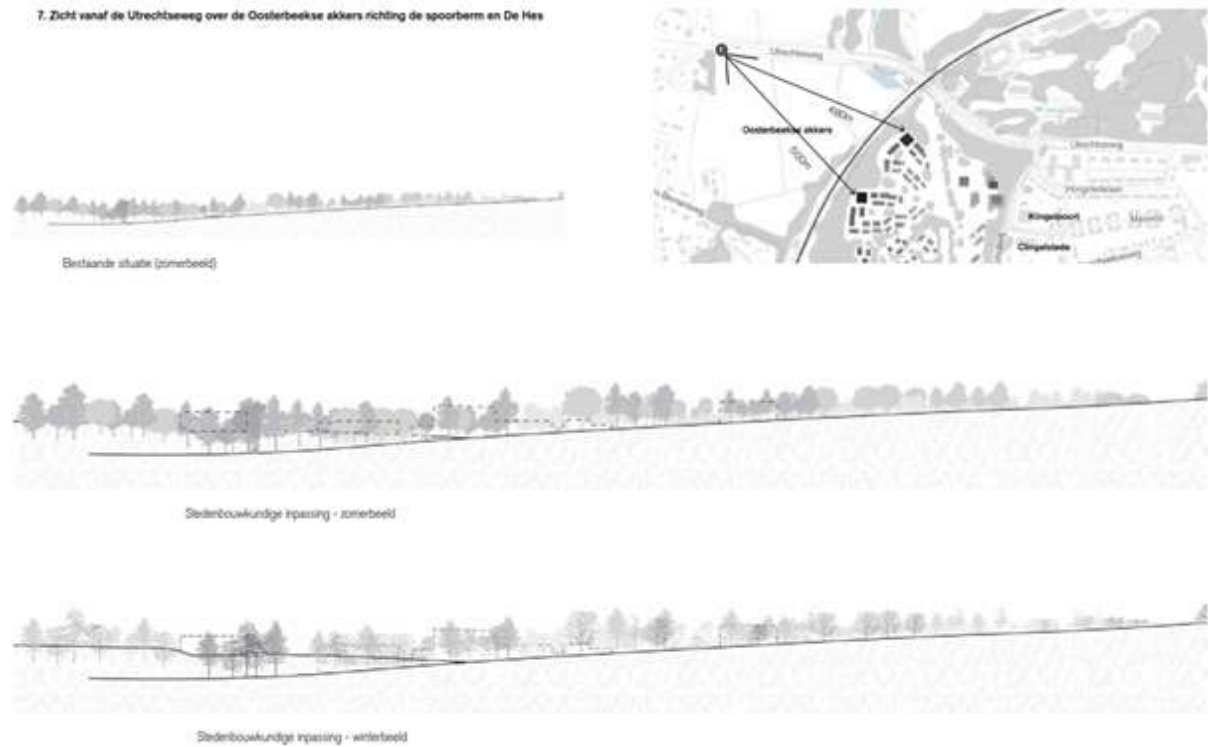
Figuur 7.5: Zicht vanuit de privé tuinen van de woningen aan de Hoogstedelaan met doorzicht naar De Hes.



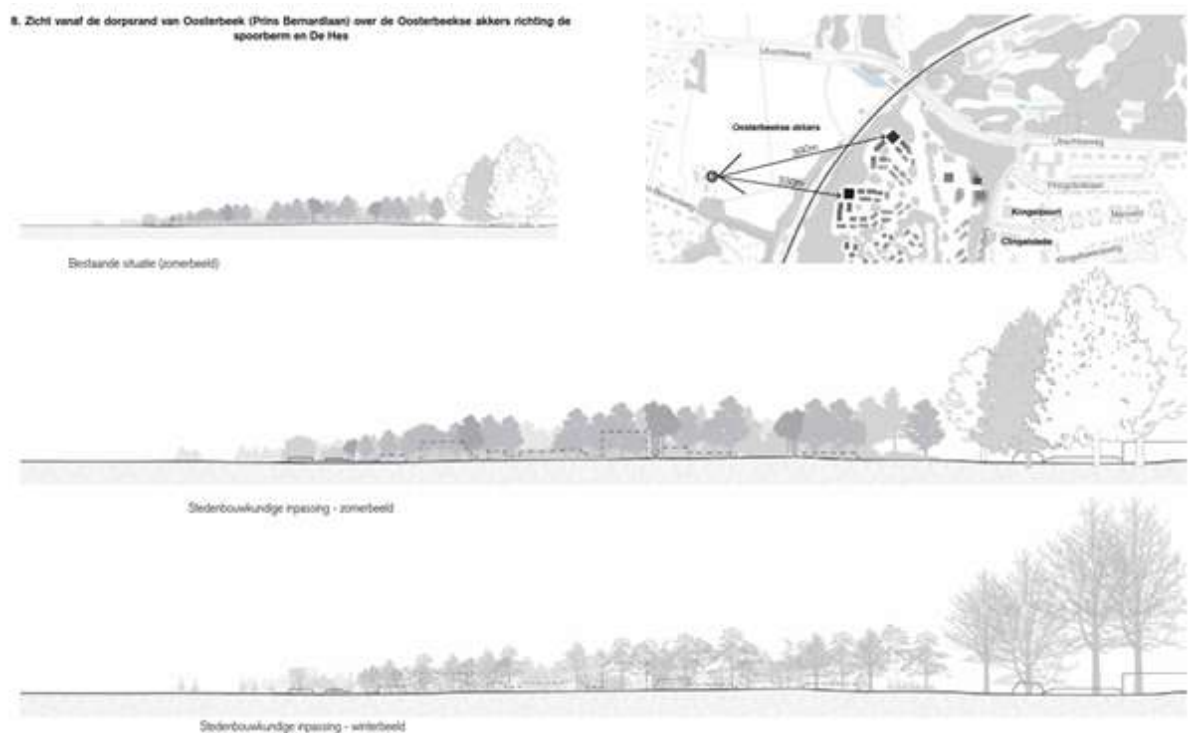
Figuur 7.6: Zicht vanuit de privé tuinen van de woningen aan de Hoogstedelaan met doorzicht naar De Hes.



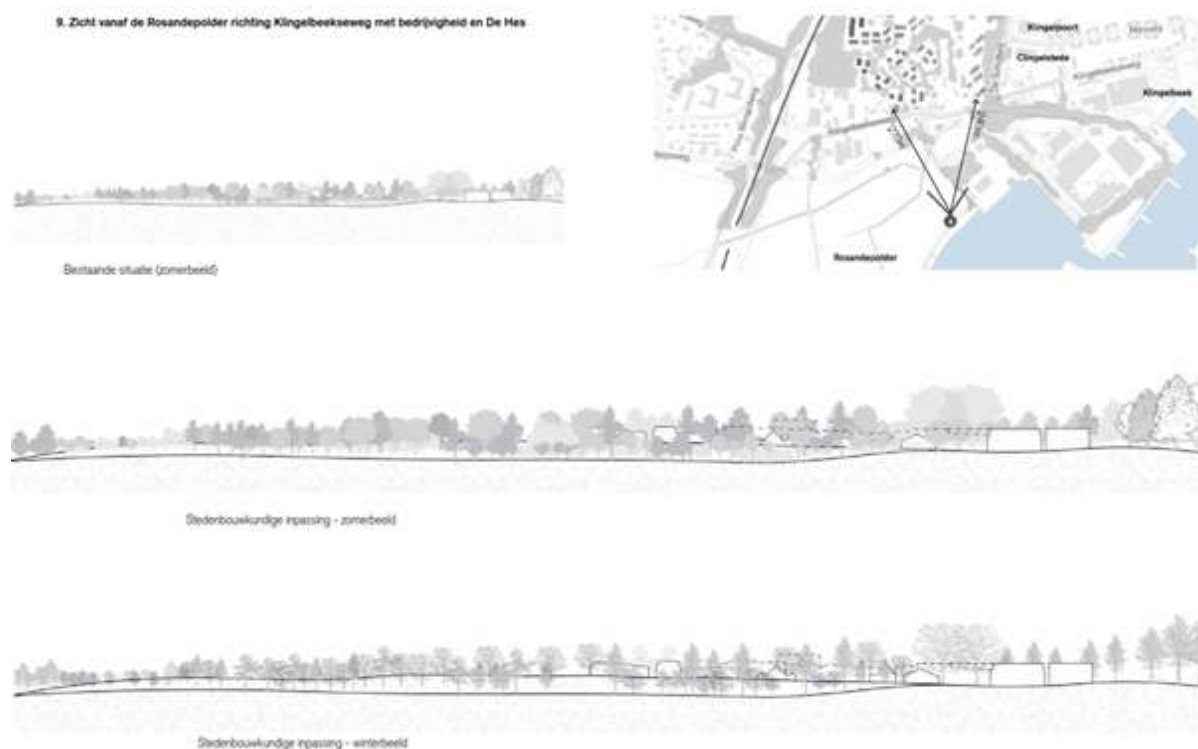
Figuur 7.7: Zicht vanuit de privé tuinen van de woningen aan de Haspel met doorzicht naar De Hes.



Figuur 7.8: Zicht vanaf de Utrechtseweg over de Oosterbeekse akkers richting de spoorberm en De Hes.



Figuur 7.9: Zicht vanaf de dorpsrand van Oosterbeek (Prins Bernhardlaan) over de Oosterbeekse akkers richting de spoorberm en De Hes.



Figuur 7.10: Zicht vanaf de Rosandepolder richting Klingelbeekseweg met bedrijvigheid en De Hes.

Conclusie zienswijze 26:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de verkeersnotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) geactualiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan.

7.3.28 Zienswijze 27

Het Maisveld 101 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	24 januari 2024
Inboeknummer:	189833

Samenvatting:

1. “Volgens de laatste tekeningen die reclamant heeft gezien wordt het hele terrein gewoon volgebouwd met 400 woningen. Het groene karakter en het respect voor de bijzondere cultuurhistorische waarden van De Hes zijn ergens in dit traject gesneuveld.”
2. “En dan wordt in dit laatste plan ook nog de plek van de voormalige korenmolen, nota bene de naamgever van dit terrein, bebouwd. Deze ingreep is onherroepelijk; hiermee verdwijnt weer een stukje cultureel erfgoed. Deze voormalige waterkorenmolen en de Slijpbeek hebben een gezamenlijke geschiedenis van 500 jaar! Zonder molen is de Slijpbeek niets anders dan een

mooie beek, samen zijn ze een blijvende herinnering aan een bijzonder verleden. Reclamant is het daarom niet eens met de bouw van woningen op de plaats van de voormalige waterkorenmolen De Hes. Reclamant ondersteunt het initiatief van de buurtgenoten om onderzoek te doen naar een mogelijkheid om deze molen te herstellen of op een andere manier deze bijzondere plek in combinatie met de Slijpbeek te behouden als verwijzing naar een boeiend verleden van vijf eeuwen bedrijvigheid.”

Reactie:

Ad. 1.:

Het groene karakter van De Hes is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Het voormalige KEMA-bedrijventerrein op de overgang tussen de Veluwe op de stuwwal en het Rijndal, kenmerkt zich door bijzondere landschappelijke waarden zoals de sterke contrasten tussen hoog en laag, zand en klei, de geslotenheid van het bos en de openheid van het rivierenlandschap. Vanaf de Veluwe zorgen beken voor de afwatering richting de Rijn. De Hes wordt door een van deze beken doorsneden: de Slijpbeek. De visie op de ontwikkelingen is te typeren als 'te gast in het landschap'. Hierop wordt in alle facetten van het stedenbouwkundig plan doorgewerkt. Het water heeft in de loop der eeuwen het landschap gevormd tot een komvormig gebied, een naar de Rijn gekeerde arena. Deze landschapsmorfologie van De Hes zorgt voor de ervaring van verschillende landschapssferen die de basis vormen voor de ontwikkeling van De Hes in de uitwerking van een landschappelijk raamwerk. De gebiedsontwikkeling van voormalig bedrijventerrein naar woon-werklandschap zorgt voor een verstedelijking van het landschap. Om deze verstedelijking goed in te passen, als 'te gast' waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn geborgd met een klimaatadaptieve en natuurinclusief ontwerp, worden in het stedenbouwkundig plan de volgende uitgangspunten gehanteerd: (1) Het landschap als drager, (2) De beek verbindt, (3) Publiek landschap, (4) Bouwen in clusters en (5) Minimale infrastructuur. In hoofdstuk 2 van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt dit nader uiteengezet.

In het bestemmingsplan worden de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan geborgd middels de woon- en groenbestemmingen. Binnen de woonbestemmingen zijn de vierkante meters aan onbebouwd terrein opgenomen ten behoeve van het groene karakter. Naast het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitplan vastgesteld dat, naast eisen aan de architectuur van de bebouwing, kaders en eisen stelt aan de inrichting van de buitenruimte, juist om de voor het plan belangrijke groene kwaliteit, te borgen.

Het stedenbouwkundig plan (p. 81 van bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) stelt dat de verhouding groen-verhard wordt verbeterd met de ontwikkeling. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt het aandeel groen verhoogd ten opzichte van de huidige situatie waar nu een aantal grootschalige bedrijfsgebouwen en logistieke verharde ruimtes in het oog springen. Het ontwerp zet in op de doorontwikkeling van het relatief jonge bos tot hoogwaardig en biodivers landschap. Enerzijds gaat het om sparen van zoveel mogelijk aanwezige kwalitatief hoogwaardige groenmassa, anderzijds is de inrichting gericht op het uitbouwen van de landschapssferen en het versterken van het aanwezige bomenbestand met een mix aan inheemse en toekomstbestendige soorten die de biodiversiteit vergroten. Dit realiseren we door de afwisseling van open en gesloten gebieden te versterken met aanplant en gerichte kap, door te sturen op een ontwikkeling van gevarieerd groen met bomen en struiken naast bloemrijke graslanden en andere natuurinclusieve inrichtingsmaatregelen ter bevordering van de biodiversiteit. Het landschap vormt natuurlijk ook de grote collectieve buitenruimte voor de bewoners en gebruikers. De vergroening faciliteert zodoende een gezonde leefomgeving, biedt verkoeling bij hitte, geeft speelaanleiding, versterkt de biodiversiteit, houdt water vast en geeft ruimte aan infiltratie van hemelwater. Het sluit direct aan bij het duurzame karakter van De Hes.

Ad. 2.:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 27:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.29 Zienswijze 28

Het Maisveld 105 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	27 januari 2024
Inboeknummer:	189876

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolen de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolen de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolen waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 28:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.30 Zienswijze 29

Prins Bernhardweg 10a (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	30 januari 2024
Inboeknummer:	189954

Samenvatting:

1. Het eerste deel van de zienswijze betreft de bebouwing langs de spoorlijn:
“De nieuwe bebouwing langs de spoorlijn zal gedurende de helft van het jaar goed zichtbaar zijn. Het open veld is in het beleid van de gemeente een waardevolle open ruimte, maar de ervaring daarvan zal duidelijk verminderen door de bebouwing. Dit effect wordt niet benoemd. De ervaring van de open ruimte is waardevol voor alle wandelaars (belangrijke wandelroutes!), voor iedereen die langs het veld woont, èn belangrijk in onze steeds meer verstedelijkte woonomgeving. Want je waant je echt buiten de stad, terwijl die toch dichtbij is. De gebouwen van de Hes zijn op dit moment -zeker van grotere afstand- nauwelijks zichtbaar. Het beeldkwaliteitsplan benoemt geen oplossing voor deze verminderde ervaring van de open ruimte. De natuurlijke kleuren voor de bebouwing waar het beeldkwaliteitsplan voor kiest kunnen ook lichte kleuren zijn die door kale bomen heen heel goed zichtbaar zijn (Vergelijk het lichtgekleurde gebouw van Tennenet wat vanaf de Prins Bernardweg heel goed zichtbaar is gedurende het winterhalfjaar). Geen hoogbouw of lagere bebouwing zullen voor de gemeente(n) geen opties zijn en daarom zien reclamanten graag in het plan opgenomen dat de west en zuidzijde van de gebouwen langs de spoorlijn tenminste de donkerte van de bomen moeten hebben.”

2. Het tweede deel van de zienswijze betreft het ecologische onderzoek:
“In het ecologische onderzoek missen reclamanten de ijsvogel en de raaf, want dit zijn toch ook beschermde vogels? De ijsvogel hebben reclamanten 2x gezien in het voorjaar van 2023 daar waar de beek onder de Utrechtseweg verdwijnt. Maar of de ijsvogel de spoorlijn en Utrechtseweg kan passeren weten reclamanten niet. De raaf vliegt regelmatig over het open veld, tot over de tuin van reclamanten, dat zou ook naar de Hes kunnen zijn. Nb In 2022 hebben reclamanten de gele kwikstaart in de beek op de Hes gezien.”

3. Het derde deel van de zienswijze betreft het 'recreatieve rondje':
“Een andere relatie met het gebied buiten het plangebied is het recreatieve rondje De Hes-Klingelbeekseweg-Prins Bernardweg omhoog en langs de spoorlijn het veld op naar de Utrechtseweg zal een populair rondje worden voor de toekomstige bewoners, zeker voor hondeneigenaren. Nu al maken mensen uit Hoogstede dit rondje. Het zal dus een stuk drukker worden op de paden op het veld. Reclamanten nemen aan dat daar contact over is met grondeigenaar Het Geldersch Landschap.”

Reactie:

Ad. 1.:

De Hes-West is in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' (vastgesteld 26-01-22) van de gemeente Renkum aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Daarmee is het plan in lijn met eerder door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Het bestemmingsplan legt de uitgangspunten vast zoals deze in het stedenbouwkundig plan voor De Hes zijn vastgelegd en door de gemeenteraad van Renkum zijn vastgesteld. Met de nieuwbouw op de Hes wordt de openheid van de akker ten westen van de spoorlijn niet aangetast.

In het stedenbouwkundig plan, bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan, zijn de uitgangspunten voor de verstedelijking in relatie tot het groen gedefinieerd. Op pagina 55 van het stedenbouwkundig plan is onderstaande passage opgenomen ter uiteenzetting van de ruimtelijke inpassing van de bouwmassa en de zichtlijnen:

“De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Voor het stedenbouwkundig plan is een zichtlijnenstudie gedaan over de impact van de gebouwde ontwikkeling gezien vanuit de

Rosandepolder, de wijk Hoogstede ten oosten van De Schutterij en vanaf de Utrechtsweg c.q. over de Oosterbeekse akkers ten westen het spoor. Hierbij is notie voor het zomer- en winterbeeld van de bomen. Een 'zomerbeeld' met bomen vol in het blad zorgt op De Hes voor een robuust groen silhouet. Het 'winterbeeld' met bomen zonder blad, werkt nog steeds als een soort 'vitrage' van kale takken en open kronen. De complete zichtlijnenstudie is als bijlage bij het stedenbouwkundig plan opgenomen. Met de bouwhoogtes wordt onder de boomgrens van de beboste randen (gemiddelde kroonhoogte van ca. 20 meter) gebleven. Het groene silhouet blijft zichtbaar doordat de hoogst gelegen, buitenste randen van het gebied, onbebouwd blijven.”

Op pagina 91 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt kleur- en materiaalgebruik toegelicht. De gebouwen in bouwvelden C1 en C2 krijgen qua kleur- en materiaalgebruik warme, aardse- en houtachtige tinten om het vriendelijke en uitnodigende karakter van dit gebied te benadrukken. De volumes zijn robuust en rijk getextureerd, maar hebben een open uitstraling door een goede balans tussen open en dichte geveldelen. De blokken hebben een overeenkomstig materiaalgebruik maar verschillen ook van elkaar door een gemêleerde kleurstelling. De gebouwen in bouwveld D in het 'Bos' krijgen qua kleur- en materiaalgebruik een robuuste en natuurlijke uitstraling. De volumes zijn stevig en rijk aan textuur. Om aan te sluiten op het toekomstige beplantingsbeeld in dit gebied toont het kleuren pallet en de referenties voor de gevelmaterialen ook meer donkere tinten. Groene daken zijn passend bij de bosomgeving. Het gebruik van glas zorgt in de schaduwrijke omgeving voor voldoende daglicht en reflecteert gelijktijdig het schaduwspel van het bladerdek en het omliggende groen. Desondanks kan niet ontkend worden dat de nieuwe gebouwen in de winterperiode (deels) zichtbaar kunnen zijn vanaf de Oosterbeekse kant (akker) van de spoorlijn. Maar gezien het vorenstaande (gemeentelijk beleid, de bomen die behouden blijven, de spoorlijn die ertussen ligt, de hoogspanningsmasten die er nog voor staan en de afstand van die gebouwen tot de (woon)omgeving) zal dat niet een onevenredig negatief effect hebben op de (beleving) van de omgeving.

Ad. 2.:

Tijdens verschillende veldbezoeken in het plangebied zijn de raaf en ijsvogel niet aangetroffen. Er is (daarom) geen soortgericht onderzoek gedaan naar raaf en ijsvogel. Voor beide soorten geldt dat een nest is beschermd als categorie 5. Deze nesten zijn in specifieke gevallen jaarrond beschermd namelijk als het ontbreekt aan geschikte alternatieven. Zowel voor de ijsvogel als raaf zijn in en nabij het plangebied voldoende alternatieve locaties beschikbaar tijdens en afloop van de werkzaamheden als er sprake is van aantasting van een nest. Eventuele nesten van deze soorten zijn tijdens het broeden wel beschermd (zoals alle broedvogels) hier zal tijdens de werkzaamheden rekening mee worden gehouden. Er is nader onderzoek gedaan naar de grote gele kwikstaart (zie bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Er is geen broedterritorium van de grote gele kwikstaart aangetroffen binnen het projectgebied, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op de grote gele kwikstaart is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de grote gele kwikstaart niet nodig.

Ad. 3.:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over een gebied dat buiten het plangebied valt. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

De betreffende grond is inderdaad eigendom van het Geldersch Landschap & Kasteelen. Uitgangspunt van het Geldersch Landschap & Kasteelen is dat iedereen kan genieten van het landschap. De wandelpaden mogen ook worden gebruikt door de toekomstige bewoners van De Hes. Er is geen aanleiding om hierover met het Geldersch Landschap & Kasteelen in overleg te gaan.

Conclusie zienswijze 29:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3.31 Zienswijze 30

Utrechtseweg 131-5 (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189843

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 30:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.32 Zienswijze 31

'Werkgroep de Goede Buur' (p/a Klingelbeekseweg 78, Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189709

Samenvatting:

1. Parkeren

"Auto's nemen veel ruimte in. Het is sterk de vraag of het huidige autobezit ook in de toekomst te handhaven is. Hier zal in dit plan op ingespeeld moeten worden. Dus niet de van oudsher bestaande parkeernormen hanteren en dicht bij huis kunnen parkeren maar tot het uiterste het gebruik van deelauto's stimuleren en daar de condities voor scheppen. En beter nog: het gebruik van openbaar vervoer en langzaam verkeer (fietsen) stimuleren. Als hier aan de voorzijde de voorwaarden voor geschapen worden, dan zal dit ook een ander publiek trekken dat zich hiertoe aangetrokken voelt en zal er ook daadwerkelijk een geringer parkeerbehoefte zijn. Hiervoor kan/moet voor het gebied in de

uitwerkingsfase een uitzondering van de geldende parkeernormen vastgesteld worden.”

2. Groen

2.1.

“Het uitgangspunt moet zijn om zoveel mogelijk bestaande bomen/begroeiing te handhaven. Reclamanten hechten dan ook zeer aan het behoud van de bestaande steilranden en overige bomen. Daarbij maken reclamanten zich wel zorgen over de uitvoeringsfase (bouwplaatsinrichting e.d.). In de praktijk blijken dan nog veel bomen te sneuvelen door al te drastisch en onzorgvuldig handelen van aannemers. Reclamanten pleiten er dan ook voor om een gedetailleerd uitvoeringsplan op te stellen waar de aannemers zich aan dienen te houden. En dit ook daadwerkelijk te laten controleren door de ODRA. Reclamanten vragen om dit uitvoeringsplan in ieder geval aan de insprekers/indieners van zienswijzen toe te zenden maar ook openbaar te maken voor overige geïnteresseerden. Vervolgens deze groepen ook de mogelijkheid te geven om daar hun suggesties op in te dienen.

2.2.

“De woningen hebben geen eigen tuinen. Dat maakt dat er meer openbaar groen is. Dat juichen reclamanten toe maar tegelijkertijd hebben zij daar wel enige zorgen bij. Bij enkele deelgebieden is de afstand tussen woningen behoorlijk klein. Hoe wordt, ook in de toekomst, voorkomen dat bewoners toch stukjes grond gaan afscheiden (ter wille van meer privacy) en hoe wordt het groen dat in een VVE wordt ondergebracht onderhouden conform de uitgangspunten?”

3. Relaties naar omliggende gebieden. “Reclamantenvragen aandacht voor een drietal relaties die volgens hen in het plan onderbelicht blijven:

3.1.

Aan de noordzijde ligt het viaduct over de Utrechtseweg (naast de spoorbaan). Ten eerste is (het reclamanten) niet duidelijk wie de eigenaar hiervan is en ten tweede zal de inrichting van dit viaduct als een onlosmakelijk onderdeel van het plangebied meegenomen moeten worden met inzet van alle betrokken partijen. Het viaduct kan een functie krijgen als voetgangersroute naar de Brink (en verder naar Mariëndaal) maar belangrijker nog ligt hier een kans om een faunapassage van Veluwe naar Rijn te creëren omdat hiermee de harde en gevaarlijke barrière van de Utrechtseweg deels weggenomen kan worden.

3.2.

Naast de rotonde op de Utrechtseweg ligt sinds 1960 een fietstunnel die de Brink verbindt met de Hes. Ook het eigenaarschap van deze tunnel is onbekend. Reclamanten pleiten ervoor om ook deze tunnel in het plan op te nemen en deze in te richten als wildpassage. Dat kan met heel eenvoudige ingrepen.

3.3.

In het zuiden ligt de ambitie om de Slijpbeek (net als in het noorden) weer bovengronds te halen. Het zou een gemiste kans zijn als dit bij een ambitie blijft. Bij het bovengronds halen van de Slijpbeek is het relatief eenvoudig om dit te combineren met de aanleg van een wildpassage.

Voor al deze drie passages geldt: Als het nu niet gebeurt, gebeurt het nooit meer! Daarom zou dit

geen ambitie maar een voorwaarde moeten zijn en daarmee een opdracht aan alle betrokken partijen. Zij verrijken de Hes niet alleen als woongebied maar meer nog zijn zij van belang voor het wegnemen van ooit door de mens opgerichte barrières voor de flora/ fauna in de noord-zuid richting.”

4. Uitvoering

Reclamanten geven aan hiervoor al gewezen te hebben op het belang van een zorgvuldige uitvoering in de bouwfase. Om dit goed te laten verlopen zal er éénduidige bestuurlijke aansturing nodig zijn. Reclamanten pleiten er dan ook voor dat er één bestuurder als projectwethouder (of in iedere gemeente één die onderling nauwgezet afstemmen) aangewezen wordt zodat knopen efficiënt doorgehakt kunnen worden en de visie/ambitie van het project staande blijft. Persoonlijke betrokkenheid bij het project is van essentieel belang.

5. Totstandkoming plan

Aan de totstandkoming van het plan zijn, verspreid over de jaren, enkele informatieavonden gehouden waar belangstellenden hun inbreng konden geven. Daar is ruim gebruik van gemaakt. Reclamanten betreuren het echter dat nergens duidelijk is gemaakt wat er nu precies met die inbreng gedaan is en welke afwegingen gemaakt zijn. Reclamanten vragen de ontwikkelende partij om dit alsnog aan te vullen zodat er ook een beter begrip kan ontstaan voor de keuzes die gemaakt zijn. Zonder dat blijven insprekers met een leeg gevoel achter en dreigen informatiebijeenkomsten een lege huls te worden.

6. Cultuurhistorie

“Eén van de onderliggende documenten is de cultuurhistorisch studie naar het gebied. Jammer is dat de positie van de molen de Hes daarin sterk onderbelicht is gebleven. Binnen de buurt is een initiatief ontstaan om die molen een nieuw leven te geven. Reclamanten ondersteunen dit initiatief van harte want zij zien dit als een verrijking van het plangebied. Reclamanten vragen de ontwikkelaars daarom alsnog zodanige condities in het bestemmingsplan in te bouwen dat deze molen (in de toekomst) terug kan komen. Reclamanten zijn zich ervan bewust dat de molen (deels) op de plek van een woning staat maar met de nodige creativiteit én wil moet dit een op te lossen probleempje zijn.

Reactie:

Ad. 1.:

In de planvorming dient het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen te worden toegepast. Een plan dient te voldoen aan de parkeerbehoefte volgens deze gemeentelijke normen. Wanneer gekozen wordt om minder parkeerplaatsen op te nemen in het plan (en dus niet te voldoen aan de parkeernormen) is het niet vanzelfsprekend dat bewoners van het nieuwe plan ook minder auto's hebben en gebruiken. Dan zou parkeeroverlast kunnen ontstaan in het plangebied en mogelijk een hogere parkeerdruk buiten het plangebied; beiden zijn niet wenselijk.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er een verkenning is uitgevoerd naar de mogelijkheden voor deelmobiliteit. In de verdere planuitwerking zal dit verder worden onderzocht en zal duidelijk worden of deelmobiliteit daadwerkelijk kan worden ingevoerd en op welke manier (aantallen, aanbieder, vorm etc.). Onderdeel daarvan is het eventueel naar beneden bijstellen van de parkeernorm door de gemeente (zie hiervoor de verkeersnotitie in bijlage 4 van de toelichting van

het bestemmingsplan).

Ad. 2.1.:

Het bestemmingsplan regelt niet hoe bij uitvoering van de werkzaamheden omgegaan moet worden met de bestaande bomen en het zoveel mogelijk kunnen behouden daarvan. Dit maakt onderdeel uit van nader onderzoek in de vervolgstappen voor de uitwerking van het planontwerp en te nemen maatregelen tijdens de (bouw)werkzaamheden. Dit wordt gedaan samen met een vaste boomtechnicus voor De Hes en aan de hand van een op maat gemaakte boomeffectanalyse (BAE). Uitgangspunt voor dit plan is zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. In de uitvoering is er echter altijd het risico dat bomen toch beschadigd raken. In iedere volgende fase (waaronder Voorontwerp inrichtingsplan en uitwerking van de bouwvelden) wordt beoordeeld en worden opnieuw afwegingen gemaakt over het kunnen sparen (en te nemen beschermende maatregelen) of toch moeten kappen van bestaande bomen.

Ad. 2.2.:

Om de collectiviteit en beeldkwaliteit van de binnentuinen in stand te houden, zijn deze gebieden in de planregels opgenomen als niet zijnde een achtererfgebied. Daarmee is het verboden om vergunningvrij te bouwen. De naleving van deze verplichtingen uit het bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan regelt de publiekrechtelijke situatie. Aanvullend worden er privaatrechtelijke afspraken gemaakt in de koopovereenkomst van de woningen (met kettingbedingen) en in de statuten van de VVE. Meer uitleg hierover is te vinden op p. 11 van het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan).

Ad. 3.:

Betreffende de flora en fauna heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden (bijlage 10, 11, 12 en 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De geopperde passages buiten het plangebied zijn hierin niet als noodzakelijk aangeduid ter bevordering van de flora en fauna. Voor alle drie de benoemde passages betekent het wel dat er in de toekomst ontwikkelmogelijkheden zijn en dat deze ook worden onderzocht.

Ad. 3.1.:

De opmerking van reclamanten aan de gemeente Renkum gaat over een viaduct op Arnhems grondgebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

De initiatiefnemer is geen eigenaar van het viaduct. Het viaduct is in eigendom bij ProRail. Er is tussen alle betrokken partijen contact geweest. Op korte termijn blijft het viaduct eigendom en daarmee in beheer van ProRail ten behoeve van de spoorweg. Er is door initiatiefnemer in het plan rekening gehouden om in de toekomst een mogelijke aansluiting op het viaduct vanuit De Hes mogelijk te maken.

Vanuit het initiatief 'Slijpbeek Bovengronds', waarbij wordt onderzocht of, en zo ja hoe de Slijpbeek weer zichtbaar kan worden gemaakt bij de onderdoorgangen Utrechtseweg en Klingelbeekseweg, wordt gekeken of op beide plekken een faunapassage ingepast kan worden. Deze locaties vallen buiten het plangebied, maar sluiten hier wel op aan.

Ad. 3.2.:

De opmerking van reclamanten aan de gemeente Renkum gaat over een tunnel op Arnhems grondgebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

De gronden ter plaatse van deze tunnel zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Deze tunnel valt buiten de scope van dit bestemmingsplan en kan daarom geen onderdeel uitmaken van deze procedure. De gemeente gaat na of deze tunnel een separaat project kan worden, als alle betrokken partijen medewerking hiervoor willen verlenen.

Ad. 3.3.:

Het naar boven halen van de Slijpbeek en een verbinding maken onder de Klingelbeekseweg door, is een project dat buiten de scope van dit bestemmingsplan valt. Gronden zijn grotendeels niet in eigendom van de initiatiefnemer. Vanuit het initiatief 'Slijpbeek Bovengronds', waarbij wordt onderzocht of, en zo ja hoe de Slijpbeek weer zichtbaar kan worden gemaakt bij de onderdoorgangen Utrechtseweg en Klingelbeekseweg, wordt gekeken of op beide plekken een faunapassage ingepast kan worden. Deze locaties vallen buiten het plangebied, maar sluiten hier wel op aan.

Ad. 4.:

Een zorgvuldige uitvoering van de bouwfase vindt plaats na vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt naast het stedenbouwkundig plan, ook het beeldkwaliteitsplan als kader gebruikt. Voor beide gemeentes geldt dat er één projectwethouder verantwoordelijk is voor het project. Deze wethouders vormen samen met de opdrachtgever vanuit de initiatiefnemer de Stuurgroep. Mocht er binnen de Stuurgroep wisseling van de wacht plaatsvinden, dan zal er een gedegen overdracht van het projectdossier plaatsvinden.

Ad. 5.:

Op 8 november 2018 verkende de initiatiefnemer met 170 bewoners, belangstellenden en mensen van bedrijven en organisaties de toekomst van het voormalige KEMA-terrein De Hes. De initiatiefnemer is op zoek gegaan naar wat mensen belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied. Met de vele landschappelijke kwaliteiten kan De Hes op een bijzondere manier voorzien in de regionale behoefte aan koop- en huurwoningen en kleinschalig ondernemen. De bijeenkomst was de eerste stap in een brede oriëntatie op landschap, omgevingsfactoren en kansen voor wonen en bedrijvigheid in de gemeenten Arnhem en Renkum.

Vervolgens heeft er op 21 november 2019 een bijeenkomst genaamd 'Proef De Hes' plaatsgevonden. Hierin werden de eerste ontwerpen voor het gebied voorgelegd en reacties opgehaald aan zo'n 200 deelnemers uit beide gemeenten.

Op basis van deze bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer in lijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid een bestemmingsplan opgesteld waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden met de omgeving binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling. In bijlage 18 bij de toelichting op het bestemmingsplan is het participatieverslag geactualiseerd opgenomen.

Ad. 6.:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 31:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het participatieverslag in bijlage 18 van de toelichting op het bestemmingsplan geactualiseerd.

7.3.33 Zienswijze 32

Klingelbeekseweg 13 (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	23 januari 2024
Inboeknummer:	189413

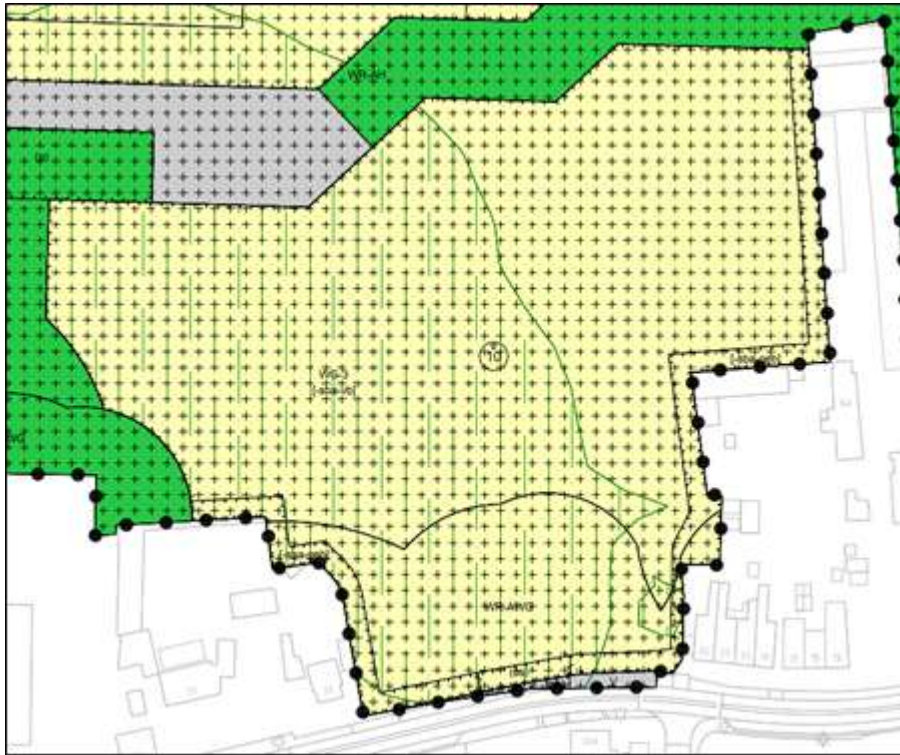
Samenvatting:

“In de plannen is de aanwonenden van de Klingelbeekseweg een groene rand beloofd. Deze staat wel in het ontwerp, maar is in het bestemmingsplan weggelaten. In het bestemmingsplan is bij woonblok D alles bestemd als 'wonen', voor de rand is alleen aangegeven dat er geen gebouwen mogen komen. De bestemming 'wonen' biedt het groen in rand geen enkele bescherming, met de bestemming wonen kan het nog steeds ingericht worden als tuin, terras, vijvers, pergola's e.d. en het groen kan gewoon verwijderd worden. Reclamanten zouden daarom graag zien dat deze rand een groenbestemming krijgt, in overeenstemming met de plannen. Dit staat de bouwplannen niet in de weg, maar bied wel meer zekerheid voor het behoud van de groene rand.”

Reactie:

Aan de rand van woongebied 3 (woonblok D) is een 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel zijn bouwwerken (geen gebouwen zijnde) toegestaan. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt deze zone grotendeels (met name daar waar nu groen aanwezig is (bomen/struiken) en langs woontuinen) aangepast naar 'Groen-Park' bestemming.

In de plaatjes hieronder is de verbeelding zichtbaar vóór en na de aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze.



Figuur 7.11: Uitsnede verbeelding woongebied 3, vóór de aanpassing n.a.v. deze zienswijze



Figuur 7.12: Uitsnede verbeelding woongebied 3, na de aanpassing n.a.v. deze zienswijze

Conclusie zienswijze 32:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De strook met 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten -

gebouwen' bij woonblok D wordt grotendeels vervangen door de enkelbestemming 'Groen-Park'.

7.3.34 Zienswijze 33

Erfgoedvereniging Heemschut (Hoorwerk 19, Zutphen)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189536

Samenvatting:

1. “In het plan wordt rekening gehouden met de historie van het gebied en de belangrijke rol van de daar aanwezige Slijpbeek. De beek is vanuit de historie het hart van het gebied en heeft in de afgelopen eeuwen de ontwikkeling sterk bepaald. Het is dan ook teleurstellend dat ervoor gekozen wordt om de nog bestaande molenvijver van de papiermolen te dempen. Deze vijver en het daar nu aanwezige kunstwerk houden de historische betekenis van deze plek in stand. Verder naar het zuiden toe is in de vorige eeuw de molenvijver van de korenmolen gedempt. De ligging van deze vijver is in het verloop van het terrein nog te zien. De beek is vorige eeuw iets verlegd en loopt nu via een buis onder het laatste stuk van het terrein door. Daarmee is in dit stuk van het terrein het karakter van de loop van de beek en de monding van de beek in de rivier helaas verloren gegaan.”
2. “Erfgoedvereniging Bond Heemschut is van mening dat een bouwhistorisch onderzoek ter plekke gedaan zou moeten worden resulterend in een waardestelling van de eventueel nog aanwezige resten. Uitgaande van de waardestelling kan dan een plan gemaakt worden hoe deze resten te incorporeren in een ontwikkeling op deze locatie, zodanig dat de historische betekenis van de korenmolen helder is. De voorliggende ontwikkeling is een uitgelezen kans om recht te doen aan het historische belang van de beek en de molens die hier gestaan hebben, en om deze historie zichtbaar te maken voor de huidige en toekomstige generaties. Erfgoedvereniging Bond Heemschut pleit dan ook voor:
 - Het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek op de locatie van de korenmolen De Hesch en een waardestelling van de aangetroffen resten.
 - Het behouden van eventuele restanten van korenmolen de Hesch, en deze op te nemen in een mogelijke ontwikkeling op deze plek zodanig dat de historische betekenis van deze molen duidelijk wordt.
 - Het aanpassen van de plannen zodanig dat de loop van de beek rondom de korenmolen hersteld wordt, inclusief herstel van de molenvijver, en indien nog aanwezig met behoud en integratie van de molengoot in de loop van de beek.
 - Het herstel van de loop van de beek voorbij de korenmolen met uitloop naar de rivier.”
3. “In het oostelijke deel van de plannen, op het grondgebied van de gemeente Arnhem bevindt zich het KEMA gebouw H01/H02. Een karakteristiek pand dat destijds door KEMA gebouwd is met een bijzondere filosofie. Het pand is zodanig ontwikkeld dat alle kantoorruimtes zoveel mogelijk zicht op de omliggende natuurlijke omgeving hebben. Het pand is door Erfgoedvereniging Bond Heemschut aangedragen aan de RCE op de groslijst voor de post '65 inventarisatie. In de voorliggende plannen wordt duidelijk dat er grote aanpassingen aan dit pand gedaan gaan worden, zonder dat er een waardestelling heeft plaats gevonden. Het pand is een karakteristiek post '65 kantoorgebouw dat het verdient om met behoud van karakter en de oorspronkelijke

filosofie te worden herontwikkeld.

Reactie:

Ad. 1.:

De reactie van reclamant over de bestaande vijverpartij betreft Arnhems grondgebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

In de plannen voor De Hes is de Slijpbeek een van de belangrijke kernwaarden. De Slijpbeek wordt weer herkenbaar in het plan op basis van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) en beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan): de Slijpbeek wordt beter zichtbaar en benaderbaar. De vijver die nu aanwezig is in het plangebied is een aangelegde vijver met vijverfolie en bouwkundige elementen, welke geen historische waarde heeft en ook niet als zodanig is aangemerkt in het cultuurhistorische onderzoek (bijlage 15 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Door deze vijver op te heffen komt de continue beekloop van de Slijpbeek weer centraal te staan. Waar mogelijk wordt langs het smalle doorstroomprofiel de oever verlaagd om het water meer beleefbaar te maken: logische verbredingen in het profiel als verblijfsplek aan een stromende watergang (zie o.a. p. 85-86 van het stedenbouwkundig plan en p. 29 van het beeldkwaliteitplan).

Ad. 2.:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolen) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Ad. 3.:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over gronden buiten het plangebied (H01/H02 ligt op Arnhems grondgebied). Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Het voormalig KEMA-kantoorgebouw dient als vertrekpunt voor de ontwikkeling van De Hes. De wijze waarop gebouw H01/H02, het voormalig KEMA-kantoorgebouw zich voegt naar het landschap is een grote inspiratiebron voor de vormgeving van de gebouwde clusters in het gebied door de strakke lijnen en het geknikte volume veelal haaks op de hoogtelijnen. Het gebouw zelf is kenmerkend voor De Hes en heeft dusdanige kwaliteiten dat renovatie/herontwikkeling en herbesteding van het gebouw de aangewezen optie is.

Het gebouw heeft geen beschermde monumentale status of voorbescherming vanwege het voornemen om deze aan te wijzen als monument. Het karakteristieke pand blijft behouden binnen het plan en krijgt hierin een nieuwe functie. De aanpassingen aan het gebouw worden zoveel mogelijk met behoud van het oorspronkelijke gebouw en de karakteristiek uitgevoerd.

Conclusie zienswijze 33:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en conclusies verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.35 Zienswijze 34

De Hollandsche Molen (Zeeburgerdijk 139, Amsterdam)	
Ontvangst zienswijze:	25 januari 2024
Inboeknummer:	189710

Samenvatting:

Deze zienswijze richt zich specifiek op voormalige korenmolens de Hesch. Reclamant is het niet eens met het bouwen van woningen op de plaats van de voormalige korenmolens de Hesch en ondersteunt het initiatief om onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel van de waterkorenmolens waarbij vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook een volledige herbouw tot de mogelijkheden behoort.

Reactie:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op punt 1.-4. (korenmolens) van zienswijze 1 (genoemd in paragraaf 7.3.2).

Conclusie zienswijze 34:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhistorische veldinspectie wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de conclusies worden verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.3.36 Zienswijze 35

Hoogstedelaan / De Schutterij / De Haspel / Het Maisveld (Arnhem)	
Ontvangst zienswijze:	28 januari 2024
Inboeknummer:	189865

Samenvatting:*Onderdeel 1*

Indieners geven aan dat niet te volgen valt dat het college heeft besloten geen milieueffectrapportage op te stellen. Het gebied waarop het plan ziet ligt minder dan 300 meter van een gebied dat vanwege zijn bijzondere karakter en eigenschappen is aangewezen als een Natura 2000-gebied. Er is volgens indiener geen rekening gehouden met de effecten van de ontwikkeling zelf, los van stikstofdepositie en luchtkwaliteit. De uitvoering van het voorgenomen project gaat jaren duren, de negatieve effecten voor dit bijzondere gebied zijn nauwelijks te onderschatten en niet onderzocht. Het gebrek aan een gedegen onderzoek is een groot gebrek aan de voorbereiding aldus de indiener.

Onderdeel 2

Indieners geven aan dat de voorgestelde optopping van het voormalige KEMA-gebouw enerzijds ongewenst zichtbaar is vanuit de Schutterij en anderzijds de oostelijke oriëntatie van de balkons een inbreuk is op de privacy van de omwonenden aan de oostzijde van het plangebied. Tevens zal dit leiden tot geluidsoverlast.

Onderdeel 3

Door het evenredig verdelen van het bouwvolume over het plangebied wordt de impact op de privacy verminderd.

Onderdeel 4

Omwille van privacy is het belangrijk dat de bestaande bomen tijdens de bouwfase niet worden beschadigd. Maatregelen en voorschriften dienen aanwezig te zijn op de bouwlocatie tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Onderdeel 5

Ervaring omwonenden staan in contrast met rekenkundige verkeersbelasting. Verkeerssituatie nabij rotonde is onveilig en onoverzichtelijk. Daarnaast dient de ontsluiting op de Utrechtseweg heroverwogen te worden en meegenomen te worden in het bestemmingsplan.

Onderdeel 6

De verhouding wonen en parkeren vergroten van 1:1 naar meer parkeerplaatsen per woning omdat er parkeerdruk op de Hoogstedelaan wordt verwacht.

Onderdeel 7

Gebrek aan bevredigende participatie. Weinig tot geen rekening gehouden met de input uit de omgeving. Verzoek aan de gemeente om te heroverwegen hoe zij omgaat met de input van direct omwonenden en de participatie te verbeteren, zodat het plan eveneens een weerspiegeling wordt van de behoeften en zorgen van de aanwonende gemeenschap.

Reactie:

Onderdeel 1:

De ontwikkeling van De Hes moet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). Op grond daarvan is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het om de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, voorzieningen als winkelcentra en parkeerterreinen, kantoorruimten.

In het geval van het plan voor de Hes valt de activiteit ver onder de drempelwaarde van 100 ha voor een directe MER-plicht. Het plan betreft namelijk circa 15ha. Ook blijft de ontwikkeling met ca. 400-445 woningen onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Om deze redenen kan worden volstaan met een zogeheten vormvrije m.e.r.-beoordeling waarover een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. Voor dit planvoornemen is daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt, deze is toegevoegd aan bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat wanneer de juiste werkprotocollen en aandachtspunten (externe veiligheid, bodem, archeologie, en natuur & ecologie) uit deze m.e.r.-beoordeling worden gevolgd, er voor geen van de milieuthema's belangrijke negatieve en significante gevolgen voor het milieu zijn verwacht. Volgens de initiatiefnemer duidt deze m.e.r.-beoordeling aan dat belangrijke negatieve effecten voor het milieu als gevolg van het

voornemen niet aan de orde zijn of van dien aard; dat er geen volledige m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van De Hes tot een nieuw woon- en werklandschap. Het bevoegd gezag heeft hiermee op 12 december 2023 ingestemd.

Onderdeel 2:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over gronden in het plangebied op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Indiener stelt dat mogelijk geluidsoverlast zal ontstaan vanwege de balkons aan de oostzijde van het woongebouw. Woonfuncties worden op zichzelf bij recht niet beschouwd als geluidveroorzakende functies met een aanzienlijk effect op de omgeving. Hiervoor gelden dan ook geen normen naar (andere woningen in) de omgeving en dit aspect hoeft dan ook niet te worden onderzocht in het kader van dit bestemmingsplan.

Een reactie op de bouwhoogte vindt u onder Onderdeel 3 hieronder.

Onderdeel 3:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie op punt 3 van zienswijze 26 (genoemd in paragraaf 7.3.27). De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over de optopping van het voormalige KEMA-gebouw. Dit gebouw staat op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) zijn de uitgangspunten voor de verstedelijking in relatie tot het groen geduid. Op pagina 55 van het stedenbouwkundig plan is onderstaande passage opgenomen ter uiteenzetting van de ruimtelijke inpassing van de bouwmassa en de zichtlijnen:

“De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open riviereengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Voor het stedenbouwkundig plan is een zichtlijnenstudie gedaan over de impact van de gebouwde ontwikkeling gezien vanuit de Rosandepolder, de wijk Hoogstede ten oosten van De Schutterij en vanaf de Utrechtsweg c.q. over de Oosterbeekse akkers ten westen het spoor. Hierbij is notie voor het zomer- en winterbeeld van de bomen. Een 'zomerbeeld' met bomen vol in het blad zorgt op De Hes voor een robuust groen silhouet. Het 'winterbeeld' met bomen zonder blad, werkt nog steeds als een soort 'vitrage' van kale takken en open kronen. De complete zichtlijnenstudie is als bijlage bij het stedenbouwkundig plan opgenomen. Met de bouwhoogtes wordt onder de boomgrens van de beboste randen (gemiddelde kroonhoogte van ca. 20 meter) gebleven. Het groene silhouet blijft zichtbaar doordat de hoogst gelegen, buitenste randen van het gebied, onbebouwd blijven.”

Wat betreft het bouwvolume en de verdeling over het plangebied, is rekening gehouden met de vorm en structuur van het plangebied:

“De landschapsmorfologie zorgt voor typische hoge randen van het gebied die aflopen richting de beek en stroomrichting van de beek. Deze landschapsarena wordt met de gebouwde ontwikkelingen gevolgd, benadrukt en daarmee leesbaarder gemaakt. Dit doet het voormalige KEMA-gebouw al. De positionering van de bouwblokken loopt grotendeels met de hoogteverschillen mee. Dit noodzaakt om vloerpeilsprongen te introduceren, die de getrapte afbouw vanaf de randen naar de beek inzetten. De bouwhoogte trapt met het aantal verdiepingen mee met de hoogteverschillen in het landschap en blijft op enkele uitzonderingen na onder de boomkronen. De verschillende bouwhoogtes zijn

vastgelegd in het bestemmingsplan. De ruimtelijke vertaling met vloerpeilsprongen, aantal bouwlagen, dakrandhoogte en de daken is in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan) nader uitgewerkt.”

Compact en geclusterd bouwen om een onbebouwd landschap van bosranden en veld rond de beek te behouden, betekent soms ook de hoogte in met appartementengebouwen. Bouwvolumes die net boven de boomgrens uitsteken. Deze vorm van stedelijk verdichten komt voort uit de gedeelde visie van gemeentes Renkum en Arnhem. Hierin staat beschreven hoe de regionale woningbouwopgave kan landen in samenhang met het bomenbeleid om zoveel mogelijk groen te sparen. Dit betekent zo weinig mogelijk maaiveldruimte te claimen, dus soms ook meerlaags bouwen. Deze appartementengebouwen manifesteren zich in de randen van het plan op drie plekken als hoekstenen van de beschreven compositie als landschapsarena. Uit de inmeting van het bomenbestand blijkt dat in de directe nabijheid van deze bouwvolumes, boomgroepen met een kroonhoogte tot 24 meter staan. Door de volumes met een kleine footprint zo rank mogelijk te houden, wordt het zicht op de beboste rand niet geblokkeerd en kan het landschap met het groene silhouet dominant blijven.

Als uitgangspunt voor de optopping van het oude KEMA-gebouw geldt binnen de Gemeente Arnhem het principe dat de hoogte van de gebouwde hoogteaccenten niet meer bedraagt dan twee keer de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk. De zes verdiepingen aan De Schutterij voldoen aan deze definitie in relatie tot naastgelegen woningbouw in Klingelbeek (gemiddeld 3 bouwlagen).

Onderdeel 4:

Een zorgvuldige uitvoering van de bouwfase vindt plaats na vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt naast het stedenbouwkundig plan, ook het beeldkwaliteitsplan als kader gebruikt. Het bestemmingsplan regelt niet hoe bij uitvoering van de werkzaamheden omgegaan moet worden met de bestaande bomen en het zoveel mogelijk kunnen behouden daarvan. Dit maakt onderdeel uit van nader onderzoek in de vervolgstappen voor de uitwerking van het planontwerp en te nemen maatregelen tijdens de (bouw)werkzaamheden. Dit wordt gedaan samen met een vaste boomtechnicus voor De Hes en aan de hand van een op maat gemaakte boomeffectanalyse (BAE). Uitgangspunt voor dit plan is zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. In de uitvoering is er echter altijd het risico dat bomen toch beschadigd raken. In iedere volgende fase (waaronder Voorontwerp inrichtingsplan en uitwerking van de bouwvelden) wordt beoordeeld en opnieuw afwegingen gemaakt over het kunnen sparen (en te nemen beschermende maatregelen) of toch moeten kappen van bestaande bomen.

Onderdeel 5:

De opmerking van reclamant aan de gemeente Renkum gaat over de ontsluiting van het plangebied aan Arnhemse zijde en op het Arnhemse deel van het plangebied. Daarmee valt de opmerking buiten de scope van dit bestemmingsplan. Onderstaand wordt desondanks inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft De Hes de bestemming bedrijventerrein waar de Kema onder andere was gehuisvest. De hoofdontsluiting van dit gebied was, gelijk als nu, aan de Schutterij en de rotonde Utrechtseweg. Door de ontwikkeling van de woningen op De Hes, is er dus geen sprake van nieuw verkeer. Een groot deel (vergelijkbaar deel) van de verkeersgeneratie vanwege het nieuw plan is gelijk aan de huidige situatie en mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Kenmerkend voor bedrijventerreinen is dat de hoogste intensiteitspieken in de ochtend- en avondspits optreden. Bij woonwijken is de piek qua verkeersdruk (meer) verdeeld over de dag.

In het nog vast te stellen Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP) van de gemeente Arnhem wordt gewerkt

naar een groene, gezonde en leefbare omgeving, waarbij de mens centraal staat. Lopen, fietsen, het openbaar vervoer en deelmobiliteit krijgen prioriteit boven de auto. De auto is momenteel dominant aanwezig in de stad en deze vraagt veel ruimte. De Utrechtseweg is in de spitsen druk en zal nu, maar ook in de toekomst momenten kennen waarbij er opstoppingen optreden. In het DMP is het voornemen deze hinder te verkleinen door het lopen, de fiets en het OV te verbeteren. Ook worden slimme knippen voorgesteld in het wegennet om sluipverkeer tegen te gaan. Het vergroten van de autoruimte door bijvoorbeeld het verbreden van wegen heeft niet de voorkeur.

De Hes is primair beoordeeld en berekend op doorstroming op de rotonde Utrechtseweg. Dat is de meest kritische locatie in de verkeersdoorstroming. Uit de verkeersnotitie 'Park De Hes, Verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat de huidige (enkelstrooks) rotonde het extra verkeer (auto's en fietsers) als gevolg van De Hes kan afwikkelen (in 2027 blijft de verzadigingsgraad onder de algemeen geaccepteerde grenswaarde voor de maximale verzadigingsgraad). Secundair is ook de verkeersafwikkeling op de aansluiting nieuwe Hesweg - De Schutterij beoordeeld. Daaruit volgt dat met de huidige voorrangskruising het verkeer van/naar De Hes kan worden afgewikkeld, deze blijven ruim onder de 6000 motorvoertuigen per etmaal; de waarde die in een woonstraat kan worden afgewikkeld. De berekening van deze verkeersafwikkeling is aanvullend opgenomen in de verkeersnotitie.

Met het doorrekenen van de aansluiting op De Schutterij en de aansluiting op de Utrechtseweg is de hoofdroute voor het verkeer van/naar Park De Hes beoordeeld. Ook de intensiteiten op De Schutterij en de nieuwe Hesweg blijven onder de voorkeursgrenswaarde voor een woonstraat (30 km/u-zone). De verwachte verkeersintensiteiten en de verkeersafwikkeling van het plan zijn getoetst aan waarden en criteria die daarvoor gelden.

Er is vanwege de verkeersgeneratie door het plan geen noodzaak voor meer ontsluitingen. Meer ontsluitingen leiden ook tot een andere verkeersafwikkeling via andere, minder gewenste, routes. Het is in de huidige tijdgeest met meer aandacht voor duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik niet meer vanzelfsprekend om extra ontsluitingen te realiseren. Bij toekomstige effecten zoals verkeersdruk past het beter om gemeentebreed in te zetten op alternatieve vormen van verplaatsen (lopen, fietsen, thuiswerken, eerder/later vertrekken) dan op extra infrastructuur.

Een volledige verkeersaansluiting is dus niet nodig, niet wenselijk en niet mogelijk. Die komt te dicht op de bestaande rotonde. Een 'halve aansluiting', met alleen een ingang vanaf Oosterbeek en een uitgang richting Arnhem, is om dezelfde en niet wenselijk. Dit leidt ook tot een gevaarlijke kruising met het fietsverkeer en leidt ook tot opstoppingen en gevaarlijke situatie op de weg en (zo dicht) bij de rotonde.

Onderdeel 6:

De ontwikkeling moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De verkeersnotitie: 'Park De Hes, Verkeer op orde' is aangevuld met een duidelijkere omschrijving van de parkeerbalans. Hierin is te lezen dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van beide gemeenten.

Het parkeren zoals opgenomen in het stedenbouwkundig (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) plan biedt voldoende parkeergelegenheid bij het geplande woon- en werkprogramma. Het parkeren en de aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan is eerder met gemeenten besproken. Uit de berekeningen, zoals opgenomen in bijlage van deze notitie, blijkt dat uitgaande van Arnhemse en Renkumse parkeernormen en het toepassen van aanwezigheidspercentages er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn. Gelet op het groene karakter en de wens tot het behouden van bomen is voor een deel van de aangeboden parkeerplaatsen de loopafstand groter dan 30 meter, maar niet verder dan circa 100 meter. Dit wordt tevens als passend beschouwd bij een fietsstimulerend beleid.

Onderdeel 7:

Op donderdag 8 november 2018 verkende de initiatiefnemer met 170 bewoners, belangstellenden en mensen van bedrijven en organisaties de toekomst van het voormalige KEMA-terrein De Hes. De initiatiefnemer is op zoek gegaan naar wat mensen belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied. Met de vele landschappelijke kwaliteiten kan De Hes op een bijzondere manier voorzien in de regionale behoefte aan koop- en huurwoningen en kleinschalig ondernemen. De bijeenkomst was de eerste stap in een brede oriëntatie op landschap, omgevingsfactoren en kansen voor wonen en bedrijvigheid in de gemeenten Arnhem en Renkum.

Vervolgens heeft er op 21 november 2019 een bijeenkomst genaamd 'Proef De Hes' plaatsgevonden. Hierin werden de eerste ontwerpen voor het gebied voorgelegd en reacties opgehaald aan zo'n 200 deelnemers uit beide gemeenten.

Op basis van deze bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer in lijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid een bestemmingsplan opgesteld waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden met de omgeving binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling. In bijlage 18 bij de toelichting op het bestemmingsplan is het participatieverslag geactualiseerd opgenomen.

Conclusie zienswijze 35:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeer- en parkeernotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt geactualiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het participatieverslag (bijlage 18 van de toelichting op het bestemmingsplan) geactualiseerd.

7.3.37 Zienswijze 36

Schipper Bosch Projecten (Oliemolenhof 106, Amersfoort) & Bewonersgroep Klingelbeek Oosterbeek; (p/a Klingelbeekseweg 67, Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	26 januari 2024
Inboeknummer:	189712

Samenvatting:

Onderdeel 1:

“Op het paneel Das, zoals getoond op 15 januari 2024, zagen reclamanten dat er in de toekomstige situatie een nieuwe Dassenburcht en mogelijke uitbreiding van het foerageergebied direct grenzend aan de perceelsgrens van een van de reclamanten worden aangegeven. Reclamanten verzoeken de gemeente en initiatiefnemer de voorgestelde fictieve route niet over of in de buurt van hun locatie te tekenen. En reclamanten verzoeken de gemeente en initiatiefnemer de nieuwe dassenburcht elders in het oostelijk deel van het plangebied Arnheems Buiten te situeren. Hierdoor wordt voorkomen dat de das in de buurt van het spoor komt (slachtoffers) en dat er straks ruimtelijk ingrepen in het gebied van reclamanten nodig zijn die gezamenlijke ambities op korte termijn en in de toekomst in de weg staan. De Gemeente Renkum/Bewonersgroep Klingelbeek en Schipper Bosch zijn reeds lange periode met elkaar in gesprek om ambities concreet te maken en we hebben met elkaar hier een gezamenlijk doel voor ogen. Indien de dassenburcht of de dassenroute op of in de

buurt van het perceel van reclamanten komt te liggen, wordt de voorgenomen woningbouw onmogelijk gemaakt en dat zullen reclamanten niet accepteren.”

Onderdeel 2:

“Het bevreemdt reclamanten te zien dat er aan de zuidzijde van het plangebied een directe ontsluiting wordt voorgesteld die aansluit op de Klingelbeekseweg. RHDHV geeft, (...), bij het betreffende paneel Verkeer aan dat het wegprofiel in dit gebied steeds smaller wordt. Daardoor zal het niet aantrekkelijk zijn om langs deze route te rijden-en verondersteld dat hierdoor, behoudens het laatste blok met 5 woningen, er geen andere bewoners van het plangebied 'Arnhems Buiten' gebruik maken van deze ontsluiting.

Feit is dat door het maken van deze toegangsweg de toegankelijkheid van het plangebied wordt vergroot. Hierdoor ontstaat er een verkeersonveilige situatie met betrekking tot de snel-fietsroute die hier loopt. Deze route wordt veel gebruikt door forenzen die fietsen van en naar Wageningen en Arnhem. Ook fietsen hier veel recreanten in het weekend en kinderen maken door de week gebruik van deze verbinding als ze naar school fietsen. Schipper Bosch Projecten spant zich al lange tijd in om de firma Jansen en Bouwman te verplaatsen, met als doel dit gebied veiliger te maken. Zoals nu voorgesteld ontstaan er hoe dan ook meer verkeersbewegingen, mede gezien het feit dat er meer bewonersgebruik gaan maken van deze ontsluiting dan nu wordt verondersteld. De snelfietsroute wordt zo op een vreemde plek doorkruist door in- of uitrijdende auto's. Hierdoor ontstaat er onoverzichtelijke situatie, die fietsers onnodig in gevaar brengt.”

Reclamanten verzoeken de gemeenten en initiatiefnemer om het gemotoriseerde verkeer via de huidige ontsluiting, te weten de Schutterijen en de Hoogstedelaan, af te wikkelen ter voorkoming van ongelukken.

Onderdeel 3:

“Hoewel de gemeente participatie hoog in het vaandel heeft staan, kunnen reclamanten helaas nu vaststellen dat zij dit niet als zodanig ervaren. Er heeft sinds de publieksbijeenkomst van 3 juli 2023 geen afstemming plaatsgevonden betreffende de planvorming. Reclamanten benadrukken dat het communicatieplan voorziet in het voorleggen van specifieke vragen en het delen van informatie die betrekking hebben op belanghebbenden. Dat is helaas onvoldoende gebeurd.”

Reactie:

Onderdeel 1:

In het plan is rekening gehouden met de das op basis van nader onderzoek dat heeft plaatsgevonden (bijlage 12 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De das is een mobiele soort die een behoorlijk afstand tot de burcht kan afleggen voor zijn voedsel. Het verplaatsen van de burcht zal daar waarschijnlijk niet zo'n groot effect op hebben. Als het terrein van de indiener geschikt leefgebied is, zal de das daar in de huidige situatie ook al komen. Daarnaast geldt dat als een dassenpopulatie groeit, jonge dieren ook gaan uitzwerven op zoek naar een eigen locatie voor een burcht. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat het verplaatsen van de burcht enige invloed zal hebben op of de kans zal verhogen op de aanwezigheid van de das op het perceel van de indiener ten opzichte van de huidige situatie.

Onderdeel 2:

De kans op (veel) sluipverkeer via Hoogstedelaan of Klingelbeekseweg is minimaal. Ontsluiting van het plangebied via De Schutterij en de rotonde is voor veruit de meeste nieuwe woningen de kortste

en snelste route. De 'knip' in de Klingelbeekseweg is een bestaande situatie en vormt geen onderdeel van het plan De Hes. Veelvuldig gebruik van de Klingelbeekseweg door inwoners van het plan ligt ook niet voor de hand. Bij het verlaten van De Hes mag men de Klingelbeekseweg niet inrijden richting Arnhem-centrum. Vanuit de richting Arnhem-centrum in de richting van De Hes rijdt men al over de snellere route over de voorrangsweg Utrechtseweg. De verwachting is dan ook dat toename van sluisverkeer over de Klingelbeekseweg in de richting van Oosterbeek niet (onevenredig) door het plan De Hes wordt versterkt. De route via de Utrechtseweg is veelal de snelste en kortste route. Enige beperkte toename van autoverkeer is niet uit te sluiten. Maar de Klingelbeekseweg kan dit qua wegprofilering en prima wegategorisering aan. Op dit moment zijn er aan de Klingelbeekseweg diverse woningen en bedrijven gevestigd die ook gebruik maken van de Klingelbeekseweg.

De Klingelbeekseweg is inderdaad enige jaren geleden ingericht als fietsstraat' als onderdeel van het provinciale plan voor een 'snelfietsroute' van Arnhem naar Wageningen. Op dit moment is de ontbrekende schakel daarin bij Renkum nog niet gerealiseerd. Een fietsstraat houdt in dat de weg iets is versmald en voorzien is van meer rood asfalt. De Klingelbeekseweg werd altijd al gebruikt voor en door (vracht)auto's en fietsers. Dat is met de herinrichting niet anders geworden. De inrichting als 'fietsstraat' houdt niet in dat er geen auto's meer mogen rijden dan wel dat er niet meer auto's zouden mogen rijden. De inrichting houdt in dat autoverkeer wat meer geremd wordt door fietsers en dat de fietser voorrang / meer aandacht krijgt.

Een blok van 5 woningen, onderdeel van veld A2, wordt rechtstreeks ontsloten op de Klingelbeekseweg. Op deze wijze kan de hoeveelheid verharding in veld A2 beperkt blijven. Het betreft een klein aantal woningen met een beperkt aantal verkeersbewegingen dat geen conflicten oplevert met de Klingelbeekseweg als fietsroute. De exacte vormgeving wordt in de planuitwerking bepaald, maar een vormgeving waarbij (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft, heeft de voorkeur.

De Hesweg sluit zuidelijk van het plangebied aan op de Klingelbeekseweg. Deze aansluiting wordt in beperkte mate gebruikt omdat het overgrote deel van de ontwikkeling via de kortste en snelste route georiënteerd is op De Schutterij richting Utrechtseweg. De Klingelbeekseweg is in 2018 ingericht als snelfietspad (Nederrijnpad) tussen Arnhem en Wageningen. Op de Klingelbeekseweg is de fietser de belangrijkste weggebruiker, auto's zijn te gast. De aansluiting van de nieuwe Hesweg op de Klingelbeekseweg leent zich niet als hoofdonthoofding. De aansluiting wordt herkenbaar en passend bij een 30 km/u-zone vormgegeven. Het advies is om de aansluitingen op de Klingelbeekseweg met een plateau vorm te geven, waarbij het (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft. De exacte vormgeving van de aansluitende ondergeschikte zijwegen wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.

Een toename van geparkeerde auto's wordt niet verwacht omdat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen (bewoners en bezoekers) conform de gemeentelijke parkeernormen.

Onderdeel 3:

Op donderdag 8 november 2018 verkende de initiatiefnemer met 170 bewoners, belangstellenden en mensen van bedrijven en organisaties de toekomst van het voormalige KEMA-terrein De Hes. De initiatiefnemer is op zoek gegaan naar wat mensen belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied. Met de vele landschappelijke kwaliteiten kan De Hes op een bijzondere manier voorzien in de regionale behoefte aan koop- en huurwoningen en kleinschalig ondernemen. De bijeenkomst was de eerste stap in een brede oriëntatie op landschap, omgevingsfactoren en kansen voor wonen en bedrijvigheid in de gemeenten Arnhem en Renkum.

Vervolgens heeft er op 21 november 2019 een bijeenkomst genaamd 'Proef De Hes' plaatsgevonden. Hierin werden de eerste ontwerpen voor het gebied voorgelegd en reacties opgehaald aan zo'n 200 deelnemers uit beide gemeenten.

Op basis van deze bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer in lijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid een bestemmingsplan opgesteld waarbij zo veel mogelijk rekening is gehouden met de omgeving binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling. In bijlage 18 bij de toelichting op het bestemmingsplan is het participatieverslag geactualiseerd opgenomen.

Conclusie zienswijze 36:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersnotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt geactualiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het participatieverslag (bijlage 18 van de toelichting op het bestemmingsplan) geactualiseerd.

7.3.38 Zienswijze 37

Bewoners Klingelbeekseweg 1A, 17, 19, 21, 23, 25, 26A, 28 (Oosterbeek)	
Ontvangst zienswijze:	29 januari 2024
Inboeknummer:	189940

Samenvatting:

Onderdeel 1:

“De weg die aangelegd wordt voor autoverkeer van bewoners en bezoekers op het terrein de Hes, zal uitkomen op de Klingelbeekseweg, tegenover nr. 28 en 26. Deze weg is officieel benoemd als fietsstraat (is onderdeel van de snelfietsroute Wageningen-Arnhem) en het is derhalve zéér onwenselijk dat hier nog meer autoverkeer op uit gaat komen/overheen gaat rijden dan tot dusver al het geval is. Op dit moment wordt de Klingelbeekseweg al gebruikt als sluiproute voor de altijd drukke Utrechtseweg; dit gaat alleen maar erger worden als er nog meer autoverkeer gebruik van gaat maken. De redenering dat de nieuw aan te leggen straat slechts voor bewoners is en dus 'verkeersluw' zal zijn, is niet realistisch. De weg zal gebruikt gaan worden door alle bewoners, bezoekers en door automobilisten die in de ochtendspits en avondspits de drukte van de Utrechtseweg willen omzeilen. Meerdere bewoners hebben in het nabije verleden al vaker melding gemaakt van te hard rijdend en te veel verkeer op de Klingelbeekseweg; een groot gevaar voor fietsers! Het risico op ongelukken zal alleen maar toenemen, als er nog meer verkeer komt.”

Onderdeel 2:

“Op het terrein van De Hes staan in het bestemmingsplan slechts parkeerplaatsen voor bewoners aangegeven. Waar mogen/moeten bezoekers hun auto's parkeren? Op dit moment ervaren reclamanten bij goed weer al enorme parkeeroverlast op de Klingelbeekseweg. Zeker sinds er in de Rosandepolder niet meer geparkeerd mag worden, is het nu al ondoenlijk om de trottoirs autovrij te houden en om de eigen auto van reclamanten, de bewoners, te kunnen parkeren in de buurt van onze huizen. Reclamanten gaan ervan uit dat er meerdere parkeerplekken op de Hes gecreëerd gaan worden en dat zij als bewoners niet nog meer problemen gaan ondervinden met geparkeerde auto's?”

Onderdeel 3:

“Op de tekening van het bestemmingsplan zagen reclamanten dat er een woongebouw zal komen, aanpalend aan kavel 9012 en 9013. Tot op heden had deze grond een parkbestemming en geen

bouwbestemming. Met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving is het onwenselijk en ook tegen uw eigen standpunt in om een groenstrook van minder dan drie tot zes meter tussen het te bouwen woonblok en de kavels 9012 en 9013 te realiseren. Drie tot zes meter is de minimale afstand waarop überhaupt iets van groen (heg/boompjes) kan groeien als afscherming.

Reclamanten zouden er dan ook zeer op tegen zijn en het zou hun woongenot drastisch verminderen, als er zo dicht tegen genoemde kavels aan gebouwd zou worden als nu beschreven en getekend staat. Hopelijk kan er een oplossing gevonden worden om het specifieke woongebouw een aantal meters op te schuiven, zodat er in elk geval een minimale groenstrook tussen blijft. Reclamanten zijn als bewoners erg gesteld op de groene ruimte die zich achter en naast hun huizen bevindt.”

Onderdeel 4:

“Als buurtbewoners vrezen reclamanten dat er ‘vergunningsvrij’ gebouwd gaat worden op De Hes en dat zou kunnen betekenen dat er toch ineens hoogbouw zou kunnen verschijnen, waardoor hun woongenot alsmede de waarde van hun huizen door verminderde privacy en uitzicht enorm zou verminderen. Reclamanten verzoeken u dringend een clause op te nemen waarin staat dat er altijd in overleg met de buurtbewoners gebouwd zal worden.”

Reactie:

Onderdeel 1:

In verkeersnotitie: ‘Park De Hes, Verkeer op orde’ (bijlage 4 van de Toelichting op het bestemmingsplan) is de situatie rondom de ontsluiting aan de Klingelbeekseweg nader bekeken.

De kans op (veel) sluipverkeer via Hoogstedelaan of Klingelbeekseweg is minimaal. Ontsluiting van het plangebied via De Schutterij en de rotonde is voor veruit de meeste nieuwe woningen de kortste en snelste route. De ‘knip’ in de Klingelbeekseweg is een bestaande situatie en vormt geen onderdeel van het plan De Hes. Veelvuldig gebruik van de Klingelbeekseweg door inwoners van het plan ligt ook niet voor de hand. Bij het verlaten van De Hes mag men de Klingelbeekseweg niet inrijden richting Arnhem-centrum. Vanuit de richting Arnhem-centrum in de richting van De Hes rijdt men al over de snellere route over de voorrangsweg Utrechtseweg.

De verwachting is dan ook dat toename van sluipverkeer over de Klingelbeekseweg in de richting van Oosterbeek niet (onevenredig) door het plan De Hes wordt versterkt. De route via de Utrechtseweg is veelal de snelste en kortste route. Enige beperkte toename van autoverkeer is niet uit te sluiten. Maar de Klingelbeekseweg kan dit qua wegprofilering en wegategorisering prima aan. Op dit moment zijn er aan de Klingelbeekseweg diverse woningen en bedrijven gevestigd die ook gebruik maken van de Klingelbeekseweg.

De Klingelbeekseweg is inderdaad enige jaren geleden ingericht als fietsstraat’ als onderdeel van het provinciale plan voor een ‘snelfietsroute’ van Arnhem naar Wageningen. Op dit moment is de ontbrekende schakel daarin bij Renkum nog niet gerealiseerd. Een fietsstraat houdt in dat de weg iets is versmald en voorzien is van meer rood asfalt. De Klingelbeekseweg werd altijd al gebruikt voor en door (vracht)auto’s en fietsers. Dat is met de herinrichting niet anders geworden. De inrichting als ‘fietsstraat’ houdt niet in dat er geen auto’s meer mogen rijden dan wel dat er niet meer auto’s zouden mogen rijden. De inrichting houdt in dat autoverkeer wat meer geremd wordt door fietsers en dat de fietser voorrang / meer aandacht krijgt.

Een blok van 5 woningen, onderdeel van veld A2, wordt rechtstreeks ontsloten op de Klingelbeekseweg. Op deze wijze kan de hoeveelheid verharding in veld A2 beperkt blijven. Het betreft een klein aantal woningen met een beperkt aantal verkeersbewegingen dat geen conflicten oplevert met de Klingelbeekseweg als fietsroute. De exacte vormgeving wordt in de planuitwerking

bepaald, maar een vormgeving waarbij (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft, heeft de voorkeur.

De Hesweg sluit zuidelijk van het plangebied aan op de Klingelbeekseweg. Deze aansluiting wordt in beperkte mate gebruikt omdat het overgrote deel van de ontwikkeling via de kortste en snelste route georiënteerd is op De Schutterij richting Utrechtseweg. De Klingelbeekseweg is in 2018 ingericht als snelfietspad (Nederrijnpad) tussen Arnhem en Wageningen. Op de Klingelbeekseweg is de fietser de belangrijkste weggebruiker, auto's zijn te gast. De aansluiting van de nieuwe Hesweg op de Klingelbeekseweg leent zich niet als hoofdonthuizing. De aansluiting wordt herkenbaar en passend bij een 30 km/u-zone vormgegeven. Het advies is om de aansluitingen op de Klingelbeekseweg met een plateau vorm te geven, waarbij het (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft. De exacte vormgeving van de aansluitende ondergeschikte zijwegen wordt in de volgende fase nader uitgewerkt. Omdat vanwege de verdere uitwerking van de inrichting van het plangebied nog niet exact duidelijk waar de nieuwe aansluiting zal / kan komen is over een strook met een breedte van circa 20 meter de aanduiding 'onthuizing' opgenomen. Hierbinnen kan de verkeersonthuizing gerealiseerd worden. Daarbuiten dus niet. Daarmee zijn de locatie van de onthuizing beperkt maar nog ruim genoeg om een goede locatie te bepalen van de aansluiting in verband met veiligheid en eventuele (licht)hinder (waaronder inschijnende koplampen) voor omwonenden. De afstand van de aansluiting / onthuizing op de Klingelbeekseweg tot de zuidelijke woning aan de Klingelbeekseweg (nr. 28) bedraagt circa 30 meter vanaf de noordkant van de Klingelbeekseweg en circa 22 meter vanaf de zuidelijke grens van de Klingelbeekseweg. Daarmee is dat een grote afstand. Ook staan er her en der nog struiken als afscherming op het perceel waarmee de eventuele lichthinder ook mede daarom niet onevenredig zal zijn. Zoals gezegd is er ook nog planologische ruimte in het bestemmingsplan opgenomen om de onthuizing te optimaliseren qua locatie van de aantakking op de Klingelbeekseweg.

Onderdeel 2:

Het bestemmingsplan spreekt zowel over parkeerplaatsen voor bewoners als voor bezoekers. Dit wordt niet op de plankaart weergegeven, omdat hierop plankaarttechnisch/juridisch geen onderscheid kan worden aangeduid. In de woongebieden is aangegeven dat hierbinnen parkeergelegenheid is toegestaan (waaronder parkeergarages) en is op enkele plaatsen in de bestemming 'Groen-Park (westzijde langs de geplande weg) met een aanduiding aangegeven dat daar onder voorwaarden geparkeerd mag worden. Ook mag in de bestemming 'Verkeer' geparkeerd worden. Hierbij wordt in het bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt in parkeren voor bewoners en bezoekers.

De verkeersnotitie: 'Park De Hes, Verkeer op orde' is aangevuld met een duidelijkere omschrijving van de parkeerbalans. Hierin is te lezen dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van beide gemeenten (dus voor bewoners en bezoekers).

Het parkeren zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan biedt voldoende parkeergelegenheid bij het geplande woon- en werkprogramma en is door beide gemeente goedgekeurd. Uit de berekeningen, zoals opgenomen in bijlage van deze notitie, blijkt dat uitgaande van Arnhemse en Renkumse parkeernormen en het toepassen van aanwezigheidspercentages er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn. Gelet op het groene karakter en de wens tot het behouden van bomen is voor een deel van de aangeboden parkeerplaatsen de loopafstand groter dan 30 meter, maar niet verder dan circa 100 meter. Dit wordt tevens als passend beschouwd bij een fietsstimulerend beleid.

Een toename van geparkeerde auto's wordt niet verwacht omdat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen (bewoners en bezoekers) conform de gemeentelijke parkeernormen.

Onderdeel 3:

Het betreffende perceel 9013 is niet in eigendom bij reclamant, maar eigendom van de ontwikkelaar. Elk nieuw bestemmingsplan dient rekening te houden met de omliggende gebieden en de omgeving, ongeacht de omvang. Ook in dit bestemmingsplan is dit gedaan middels de verschillende (milieu)onderzoeken. Het stedenbouwkundige plan sluit zo veel mogelijk aan op het omliggende landschap en houdt rekening met passende en goede aansluitingen op bestaande aangrenzende percelen en/of perceelsgrenzen. In het bestemmingsplan is daarnaast een strook niet te bebouwen grond aangeduid tegen de grenzen van bestaande percelen (zo ook perceelnummer 9012) aan de zuidzijde van het plangebied (t.p.v. de Klingelbeekseweg), welke geen onderdeel vormen van het bestemmingsplan.

Onderdeel 4:

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is rekening gehouden met belangen van de aanliggende woningen. In het bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogten in meters opgenomen. De definitie en wijze van meten is terug te vinden in hoofdstuk 1, respectievelijk paragraaf 1.1 en 1.2 van de planregels. Vergunningvrij bouwen gaat met name om het uitbreiden van een hoofdgebouw op de begane grond (maximaal één bouwlaag). Dus er kan sowieso nooit vergunningvrij een nieuw hoofdgebouw (gebouw van meerdere bouwlagen / dan wel bouwen van extra bouwlagen) gebouwd worden. In het bestemmingsplan is met een aanduiding en een bijbehorende regeling een bepaling opgenomen die ook het vergunningvrij bouwen (op de begane grond) aldaar tegengaat.

Er is altijd een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. In dit bestemmingsplan kan met zo'n vergunning worden gebouwd tot de maximaal toegestane bouwhoogten en tot het maximumaantal woningen wat daarin is opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogten, die zijn opgenomen op de verbeelding (plankaart), opgenomen en onderzocht op basis van het stedenbouwkundig ontwerp.

Privaatrechtelijke afspraken (zoals een clause) kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Met dit bestemmingsplan is onderzocht en bepaald op welke wijze er kan worden gebouwd. De naleving van deze verplichtingen uit het bestemmingsplan dient te worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan regelt de publiekrechtelijke situatie. Aanvullend worden er privaatrechtelijke afspraken gemaakt in de koopovereenkomst van de woningen (met kettingbedingen) en in de statuten van de VVE. Meer uitleg hierover is te vinden op p. 11 van het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Indien sprake is van waardedaling van de woning dan kan in een later stadium een beroep worden gedaan op de wettelijke regeling voor nadeelcompensatie / planschadevergoeding.

Conclusie zienswijze 37:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeer- en parkeernotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt geactualiseerd toegevoegd aan het bestemmingsplan.

7.3.39 Zienswijze 38

Vijf Dorpen in 't Groen

Ontvangst zienswijze:	29 januari 2024
Inboeknummer:	189884

“Vijf Dorpen verzet zich niet tegen de ontwikkeling van De Hes. De vereniging maakt zich, tegen de achtergrond van haar doelen, wel zorgen om de aantasting die het ontwerpbestemmingsplan met zich brengt van de natuurwaarden (hieronder punten 1 t/m 4) en het woon- en leefmilieu (punt 5). Daarom brengt zij het volgende onder uw aandacht.”

Samenvatting:

Onderdeel 1:

De keuze voor hoogbouw boven de boomkruingrens is onbegrijpelijk, evenals het verder verstedelijken van de Utrechtsweg

“Kort en goed: zorgvuldige landschappelijke inpassing met natuurinclusief bouwen” en hoogbouw zijn onverenigbaar. In dit plan is de enige juiste keuze er een voor het respecteren van de boomkruingrens en het geheel vermijden van aantasting van het unieke vrije uitzicht over de Oosterbeekse akkers.”

Onderdeel 2:

De permanente aanwezigheid van de das is onvoldoende meegenomen in het plan. De functie van het gebied voor de das moet leidend zijn

“Het plangebied maakt onderdeel uit van een vaste verblijfslocatie, voortplantingslocatie én foerageergebied van ten minste twee individuen en mogelijk een onbekend aantal jongen van de das”, aldus het dassenonderzoek (p. 12). De aanwezigheid van de das is dus een gegeven. Vijf Dorpen meent dat dit als een fundamenteel uitgangspunt in het plan moet worden vastgelegd. Een beleid gericht op het verhogen van de biodiversiteit, op zorgvuldige landschappelijke inpassing en op natuurinclusief bouwen is ongeloofwaardig indien dit plan ertoe zou leiden dan de dassenfamilie zou worden verjaagd of verplaatst, en de functie van het gebied voor de das teloor zou gaan. Er is daarvoor ook geen enkele steekhoudende reden. Volgens Vijf Dorpen moet het plan, conform het advies in het dassenonderzoek (par. 8.2 onder 1), zó worden aangepast dat de dassenburcht en het omliggend functioneel leefgebied (bos en gazon) worden ontzien, in combinatie met een doorlopende verbinding richting de uiterwaarden.”

Onderdeel 3:

Ook de aanwezigheid van c.q. de functie van het gebied voor andere beschermde soorten dient als leidend principe in het plan te worden verankerd

In het plan wordt ervoor gekozen om 'het probleem' van de aanwezigheid van beschermde soorten als de kerkuil, vleermuis, eekhoorn, steenmarter, en reptielen (ringslang) juridisch op te lossen door onthe?ngen aan te vragen. Uiteraard zullen op grond daarvan maatregelen moeten worden getro?en.

Maar volgens Vijf Dorpen brengen de onder 1 en 2 genoemde beleidsuitgangspunten (verhoging biodiversiteit, zorgvuldige landschappelijke inpassing, natuurinclusief bouwen) met zich dat juist zou moeten worden ingezet op het zoveel mogelijk vermijden van de noodzaak om onthe?ngen aan te vragen, en dus de dieren legaal te verstoren. In het plan zou als uitgangspunt verankerd moeten worden dat de aanwezigheid van deze dieren een te respecteren gegeven is. Het plan moet, met andere woorden, 'dierinclusief' zijn. Dat is het volgens Vijf Dorpen niet, althans onvoldoende.”

Onderdeel 4:

De natuurwaarden van de Slijpbeek als onderdeel van het GNN zijn onvoldoende in het plan meegenomen

“Het moge zo zijn “dat er geen grootschalige herinrichtingen zijn voorgenomen ten opzichte van de Slijpbeek” (toelichting, par. 3.4.2.2.), en dat ingrepen als oeververlaging en het bovengronds brengen van de beek de ecologische waarden van Slijpbeek mogelijk zouden kunnen versterken, het valt Vijf Dorpen op dat in het geheel geen aandacht lijkt te zijn besteed aan de factoren 'mens' en 'huisdier' in relatie tot de Slijpbeek en de beschermde status daarvan. De beek wordt straks onderdeel van 'de achtertuin' van de talloze bewoners van De Hes. Het is onvermijdelijk dat hun aanwezigheid de ecologische waarden van beek zal beïnvloeden. Daarbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld zwemmende honden, spelende kinderen, recreatie op de oevers. Allemaal waardevolle maatschappelijke/sociale functies van een beek, maar vermoedelijk helemaal niet bevorderlijk voor de natuurwaarden. De waarde van de Slijpbeek blijkt uit de aanwijzing als onderdeel van het GNN. Daarom dient in kaart te worden gebracht wat de invloed is van intensief gebruik van het gebied door bewoners op de ecologie van de beek, en welke maatregelen op planniveau dienen te worden getroffen om de natuurwaarden te borgen.”

Onderdeel 5:

De te verwachten toename van gemotoriseerd verkeer op de Klingelbeekseweg-Benedendorpsweg is strijdig met de status van fietsstraat

“De Klingelbeekseweg is ingericht als snelweginfrastructuur en leent zich niet als hoofdontsluiting”, aldus het Verkeerskundig onderzoek (p. 9). Ook al is de bedoeling dat de verkeersafwikkeling hoofdzakelijk via de Utrechtseweg verloopt, in de huidige planopzet kan volstrekt niet worden uitgesloten dat ook de Klingelbeekseweg-Benedendorpsweg meer gemotoriseerd verkeer te verwerken krijgt. Het plan voorziet namelijk niet, althans onvoldoende in maatregelen om te voorkomen dat de fietsstraat nóg meer zal worden gebruikt voor sluipverkeer dan thans al het geval is. Daarbij moet niet alleen worden gedacht aan bewoners van De Hes die de spits op de Utrechtseweg willen vermijden, maar ook aan bezoekers die, terecht of onterecht, menen dat het sneller of makkelijker is om 'via onderlangs' te rijden. Vijf Dorpen vindt dat de mogelijke gevolgen voor de verkeerssituatie aan de zuidkant van het gebied veel beter dienen te worden onderzocht, en dat concrete maatregelen dienen te worden opgenomen in het plan om ervoor te zorgen dat de fietsstraat niet belast wordt met nóg meer auto's (rijdend en geparkeerd).”

Reactie:

Onderdeel 1:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie op punt 3 van zienswijze 26 (genoemd in paragraaf 7.3.27).

De Hes-West is in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' (vastgesteld 26-01-22) van de gemeente Renkum aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Daarmee is het plan in lijn met eerder door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Het bestemmingsplan legt de uitgangspunten vast zoals deze in het stedenbouwkundig plan voor De Hes zijn vastgelegd en door de gemeenteraad van Renkum zijn vastgesteld. Met de nieuwbouw op de Hes wordt de openheid van de akker ten westen van de spoorlijn niet aangetast.

In het stedenbouwkundig plan, bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan, zijn de uitgangspunten voor de verstedelijking in relatie tot het groen gebied. Op pagina 55 van het

stedenbouwkundig plan is onderstaande passage opgenomen ter uiteenzetting van de ruimtelijke inpassing van de bouwmassa en de zichtlijnen:

“De beleving van het natuurlijke hoogteverschil wordt met de ontwikkeling van De Hes niet aangetast. Arnhem blijft gezien vanuit de Veluwe de 'verborgen stad in het groen', en vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Voor het stedenbouwkundig plan is een zichtlijnenstudie gedaan over de impact van de gebouwde ontwikkeling gezien vanuit de Rosandepolder, de wijk Hoogstede ten oosten van De Schutterij en vanaf de Utrechtseweg c.q. over de Oosterbeekse akkers ten westen het spoor. Hierbij is notie voor het zomer- en winterbeeld van de bomen. Een 'zomerbeeld' met bomen vol in het blad zorgt op De Hes voor een robuust groen silhouet. Het 'winterbeeld' met bomen zonder blad, werkt nog steeds als een soort 'vitrage' van kale takken en open kronen. De complete zichtlijnenstudie is als bijlage bij het stedenbouwkundig plan opgenomen. Met de bouwhoogtes wordt onder de boomgrens van de beboste randen (gemiddelde kroonhoogte van ca. 20 meter) gebleven. Het groene silhouet blijft zichtbaar doordat de hoogst gelegen, buitenste randen van het gebied, onbebouwd blijven.”

Op pagina 91 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt kleur- en materiaalgebruik toegelicht. De gebouwen in bouwvelden C1 en C2 krijgen qua kleur- en materiaalgebruik warme, aardse- en houtachtige tinten om het vriendelijke en uitnodigende karakter van dit gebied te benadrukken. De volumes zijn robuust en rijk getextureerd, maar hebben een open uitstraling door een goede balans tussen open en dichte geveldelen. De blokken hebben een overeenkomstig materiaalgebruik maar verschillen ook van elkaar door een gemêleerde kleurstelling. De gebouwen in bouwveld D in het 'Bos' krijgen qua kleur- en materiaalgebruik een robuuste en natuurlijke uitstraling. De volumes zijn stevig en rijk aan textuur. Om aan te sluiten op het toekomstige beplantingsbeeld in dit gebied toont het kleurenpalet en de referenties voor de gevelmaterialen ook meer donkere tinten. Groene daken zijn passend bij de bosomgeving. Het gebruik van glas zorgt in de schaduwrijke omgeving voor voldoende daglicht en reflecteert gelijktijdig het schaduwspel van het bladerdek en het omliggende groen.

Desondanks kan niet ontkend worden dat de nieuwe gebouwen in de winterperiode (deels) zichtbaar kunnen zijn vanaf de Oosterbeekse kant (akker) van de spoorlijn. Maar gezien het vorenstaande (gemeentelijk beleid, de bomen die behouden blijven, de spoorlijn die ertussen ligt, de hoogspanningsmasten die er nog voor staan en de afstand van die gebouwen tot de (woon)omgeving) zal dat niet een onevenredig negatief effect hebben op de (beleving) van de omgeving.

Wat betreft het bouwvolume en de verdeling over het plangebied, is rekening gehouden met de vorm en structuur van het plangebied:

“De landschapsmorfologie zorgt voor typische hoge randen van het gebied die aflopen richting de beek en stroomrichting van de beek. Deze landschapsarena wordt met de gebouwde ontwikkelingen gevolgd, benadrukt en daarmee leesbaarder gemaakt. Dit doet het voormalige KEMA-gebouw al. De positionering van de bouwblokken loopt grotendeels met de hoogteverschillen mee. Dit noodzaakt om vloerpeilsprongen te introduceren, die de getrapte afbouw vanaf de randen naar de beek inzetten. De bouwhoogte trapt met het aantal verdiepingen mee met de hoogteverschillen in het landschap en blijft op enkele uitzonderingen na onder de boomkronen. De verschillende bouwhoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De ruimtelijke vertaling met vloerpeilsprongen, aantal bouwlagen, dakrandhoogte en de daken is in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan) nader uitgewerkt.”

Compact en geclusterd bouwen om een onbebouwd landschap van bosranden en veld rond de beek in het plangebied te behouden, betekent soms ook de hoogte in met appartementengebouwen. Bouwvolumes die net boven de boomgrens uitsteken. Deze vorm van stedelijk verdichten komt voort uit de gedeelde visie (zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan) van gemeentes Renkum en Arnhem. Hierin staat beschreven hoe de regionale woningbouwopgave kan landen in samenhang met het bomenbeleid om zoveel mogelijk groen te sparen. Dit betekent zo weinig mogelijk

maaiveldruimte te claimen, dus soms ook meerlaags bouwen. Deze appartementengebouwen manifesteren zich in de randen van het plan op drie plekken als hoekstenen van de beschreven compositie als landschapsarena. Uit de inmeting van het bomenbestand blijkt dat in de directe nabijheid van deze bouwvolumes, boomgroepen met een kroonhoogte tot 24 meter staan. Door de volumes met een kleine footprint zo rank mogelijk te houden, wordt het zicht op de beboste rand niet geblokkeerd en kan het landschap met het groene silhouet dominant blijven.

Als uitgangspunt voor de optopping van het oude KEMA-gebouw geldt binnen de Gemeente Arnhem het principe dat de hoogte van de gebouwde hoogteaccenten niet meer bedraagt dan twee keer de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk. De zes verdiepingen aan De Schutterij voldoen aan deze definitie in relatie tot naastgelegen woningbouw in Klingelbeek (gemiddeld 3 bouwlagen).

Reclamant heeft het over een vrij uitzicht over de Oosterbeekse akkers. Daarvan blijft sprake. De akkers zijn overigens geen onderdeel van het plangebied.

Onderdeel 2:

Er is onderzoek gedaan naar beschermde natuurwaarden door ecologen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt het leefgebied en verblijfsplaatsen van enkele beschermde soorten aangetast. Hiervoor is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd (de aanvraag loopt nog). Als onderdeel van deze aanvraag is een Activiteitenplan opgesteld waarin compenserende en mitigerende maatregelen zijn opgenomen om het leefgebied van deze soorten elders (binnen het plangebied) te compenseren. Dit zijn diverse maatregelen zoals het plaatsen van faunabuizen, herstructureren van delen van de beek en het realiseren van een rustgebied zonder verstoring van recreatie. Voor de das worden maatregelen genomen door een vervangende burcht te realiseren. Met faunabuizen wordt de verbinding voor de das naar de beek versterkt. De westelijke verbinding langs het spoor blijft voor de das beschikbaar. Het gebied (zuidwestelijk gedeelte van het plangebied) met de dassenburcht wordt verbeterd voor de das door realisatie van extra dekking, aanplant van fruitbomen en kruiden die voedselbronnen vormen voor de das. Daarnaast wordt in dit gebied recreatie geweerd met een raster om verstoring te voorkomen. Dit gebied blijft bovendien vrij van woningbouw.

Voor de soortenbescherming wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen middels het treffen van mitigerende maatregelen, zoals het onder ecologische begeleiding opgesteld Activiteitenplan. Het gebied van de nieuwe dassenburcht (westzijde plangebied) wordt verbeterd, vrijgehouden van woningbouw en wordt in het gebied recreatie geweerd met een raster om verstoring te voorkomen.

Onderdeel 3:

Het plan vermijdt negatieve effecten zoveel mogelijk. Ontheffingen voor vleermuizen, steenmarter en kerkuil zijn noodzakelijk omdat de huidige bebouwing met daarin verblijfplaatsen niet kan worden behouden. Er worden in het gebied maatregelen getroffen om de negatieve gevolgen voor deze soorten zoveel mogelijk te beperken door het bieden van alternatieve verblijfplaatsen en leefgebied binnen het plangebied. Ontheffingen voor eekhoorn en reptielen is niet aangevraagd omdat deze inderdaad niet nodig zijn. Voor ringslang worden wel maatregelen genomen zoals de realisatie van broedhopen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Naast omgevingsgebonden maatregelen in het landschap worden in en op de gevel en het dak verblijf- en schuilplekken geïntegreerd. Afstemming met de ecooloog zal tijdens verdere uitwerking nodig zijn om de juiste inpassing en een goede variatie in voorzieningen in te passen. Meer informatie is onder andere te vinden op p. 27, 92-93 en 118-119 van het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan).

Onderdeel 4:

De (ooit kunstmatig aangelegde, folie) vijverpartij (en daarmee het dempen daarvan) maakt geen onderdeel uit van het aangewezen Gelders Natuurnetwerk (zogenaamd GNN-gebied). Het noordelijke gedeelte van de Slijpbeek wordt terug bovengronds gebracht. Daarnaast wordt, waar mogelijk, de oever verlaagd. Dit ter verbetering van de toegang tot het water voor fauna en het versterken van de beleving van de Slijpbeek. Hiermee blijft de functionaliteit van de Slijpbeek intact. De wezenlijke waarden van de Slijpbeek worden door de werkzaamheden niet aangetast. Het terug bovengronds brengen de Slijpbeek versterkt de ecologische waarde van de beek en de waarde die de beek kan hebben als ecologische verbinding. Rondom de beek wordt de bereikbaarheid en toegankelijkheid verbeterd voor fauna. Externe werking hoeft niet beoordeeld te worden voor het Gelders Natuurnetwerk.

Onderdeel 5:

In verkeersnotitie: 'Park De Hes, Verkeer op orde' (bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan) is de situatie rondom de ontsluiting aan de Klingelbeekseweg nader bekeken. Hierin is tevens te lezen aangegeven dat er wordt voldaan aan de parkeernormen en verkeersrichtlijnen van beide gemeenten.

De kans op (veel) sluipverkeer via Hoogstedelaan of Klingelbeekseweg is minimaal. Ontsluiting van het plangebied via De Schutterij en de rotonde is voor veruit de meeste nieuwe woningen de kortste en snelste route. De 'knip' in de Klingelbeekseweg is een bestaande situatie en vormt geen onderdeel van het plan De Hes. Veelvuldig gebruik van de Klingelbeekseweg door inwoners van het plan ligt ook niet voor de hand. Bij het verlaten van De Hes mag men de Klingelbeekseweg niet inrijden richting Arnhem-centrum. Vanuit de richting Arnhem-centrum in de richting van De Hes rijdt men al over de snellere route over de voorrangsweg Utrechtseweg.

De verwachting is dan ook dat toename van sluipverkeer over de Klingelbeekseweg in de richting van Oosterbeek niet (onevenredig) door het plan De Hes wordt versterkt. De route via de Utrechtseweg is veelal de snelste en kortste route. Enige beperkte toename van autoverkeer is niet uit te sluiten. Maar de Klingelbeekseweg kan dit qua wegprofilering en wegategorisering prima aan. Op dit moment zijn er aan de Klingelbeekseweg diverse woningen en bedrijven gevestigd die ook gebruik maken van de Klingelbeekseweg.

De Klingelbeekseweg is inderdaad enige jaren geleden ingericht als fietsstraat' als onderdeel van het provinciale plan voor een 'snelfietsroute' van Arnhem naar Wageningen. Op dit moment is de ontbrekende schakel daarin bij Renkum nog niet gerealiseerd. Een fietsstraat houdt in dat de weg iets is versmald en voorzien is van meer rood asfalt. De Klingelbeekseweg werd altijd al gebruikt voor en door (vracht)auto's en fietsers. Dat is met de herinrichting niet anders geworden. De inrichting als 'fietsstraat' houdt niet in dat er geen auto's meer mogen rijden dan wel dat er niet meer auto's zouden mogen rijden. De inrichting houdt in dat autoverkeer wat meer geremd wordt door fietsers en dat de fietser voorrang / meer aandacht krijgt.

Een blok van 5 woningen, onderdeel van veld A2, wordt rechtstreeks ontsloten op de Klingelbeekseweg. Op deze wijze kan de hoeveelheid verharding in veld A2 beperkt blijven. Het betreft een klein aantal woningen met een beperkt aantal verkeersbewegingen dat geen conflicten oplevert met de Klingelbeekseweg als fietsroute. De exacte vormgeving wordt in de planuitwerking bepaald, maar een vormgeving waarbij (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft, heeft de voorkeur.

De Hesweg sluit zuidelijk van het plangebied aan op de Klingelbeekseweg. Deze aansluiting wordt in beperkte mate gebruikt omdat het overgrote deel van de ontwikkeling via de kortste en snelste route georiënteerd is op De Schutterij richting Utrechtseweg. De Klingelbeekseweg is in 2018 ingericht als

snelfietspad (Nederrijnpad) tussen Arnhem en Wageningen. Op de Klingelbeeksweg is de fietser de belangrijkste weggebruiker, auto's zijn te gast. De aansluiting van de nieuwe Hesweg op de Klingelbeekseweg leent zich niet als hoofdontsluiting. De aansluiting wordt herkenbaar en passend bij een 30 km/u-zone vormgegeven. Het advies is om de aansluitingen op de Klingelbeekseweg met een plateau vorm te geven, waarbij het (fiets)verkeer op de Klingelbeekseweg voorrang heeft. De exacte vormgeving van de aansluitende ondergeschikte zijwegen wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.

Het parkeren zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan biedt voldoende parkeergelegenheid bij het geplande woon- en werkprogramma. Het parkeren en de aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan is eerder met gemeenten besproken. Uit de berekeningen, zoals opgenomen in bijlage van deze notitie, blijkt dat uitgaande van Arnhemse en Renkumse parkeernormen en het toepassen van aanwezigheidspercentages er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zijn. Gelet op het groene karakter en de wens tot het behouden van bomen is voor een deel van de aangeboden parkeerplaatsen de loopafstand groter dan 30 meter maar niet verder dan circa 100 meter. Dit wordt tevens als passend beschouwd bij een fietsstimulerend beleid.

Een toename van geparkeerde auto's wordt niet verwacht omdat in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen (bewoners en bezoekers) conform de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie zienswijze 38:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeer- en parkeernotitie 'Park De Hes, verkeer op orde' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) wordt geactualiseerd en toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Ook wordt in paragraaf 5.10 'ecologie' een verduidelijking toegevoegd ten aanzien van het activiteitenplan voor de Das.

7.3.40 Zienswijze 39

Onderlangs 2a (Otterlo)	
Ontvangst zienswijze:	30 januari 2024
Inboeknummer:	189922

Samenvatting:

Onderdeel 1:

Indiener geeft aan dat de bouw van +/- 500 woningen in het gebied een grote bedreiging vormen voor de natuur en biodiversiteit in De Hes en de regio. Expliciet wordt de verstoring van de dassen genoemd. Indiener verzoekt de gemeente Arnhem en Renkum om het bestemmingsplan te herzien en het gebied te behouden als natuurgebied. Daarbij zou het volgende kunnen worden overwogen:

- Het natuurgebied wordt aangewezen als natuurreserveaat.
- Er wordt een natuurplan opgesteld waarin maatregelen worden genomen om de biodiversiteit te behouden en te vergroten;
- Er wordt een dassenakker aangelegd om het leefgebied van de dassen te verbeteren en te waarborgen.

Onderdeel 2:

Indien het niet mogelijk is om het gebied volledig als natuurgebied te behouden dan zou er volgens de indiener een compromis kunnen worden gezocht. Daarbij zou rekening gehouden kunnen worden met de volgende punten:

2.1.:

De bouw van woningen wordt beperkt tot een deel van het gebied (oost en beperkt deel aan de zuidzijde). Denk aan een deel van de oostzijde aan de omgekeerde drive-in (up) woningen aan 'de schutterrij';

2.2.:

Er wordt rekening gehouden met de natuurwaarden van het gebied bij de inrichting van de woningen. Bijvoorbeeld natuurinclusief met ruimte voor planten & dieren en op-inritten buiten het gebied;"

2.3.:

"Er worden maatregelen genomen om de verdroging van het plangebied tegen te gaan en ruimte geboden aan de beek en herinrichting van het beekdal. Hierbij kan gedacht worden aan beekverbreding, aftakkingen en delen ten behoeve van sponswerking.

Onderdeel 3:

Indiener geeft aan dat ongeacht de uiteindelijke beslissing over het bestemmingsplan, het van belang is dat er diverse effectbeoordelingen en milieueffectenrapportage worden uitgevoerd. Ook dient er nader onderzoek naar de dassen en diverse dier- en plantsoorten te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken moeten inzicht geven in de mogelijke gevolgen van de bouw en woningen voor de natuurwaarden van het gebied.

Reactie:

Onderdeel 1:

De Hes-west is in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' (vastgesteld 26-01-22) aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Daarmee is het plan in lijn met eerder door de Renkumse gemeenteraad vastgesteld beleid. Met de regio en de provincie zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen in Renkum en Arnhem. Deze woningbouwlocatie past binnen het beleid. Het bestemmingsplan legt de uitgangspunten vast zoals deze in het stedenbouwkundig plan voor De Hes zijn omschreven en door de gemeenteraad van Renkum zijn vastgesteld. Op het terrein staan nu diverse bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouw- en gebruiksrechten en parkeer- en verkeersvoorzieningen. Het omvormen van het terrein naar enkel natuur is daarmee niet aan de orde.

Er is onderzoek gedaan naar beschermde natuurwaarden door ecologen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt het leefgebied en verblijfplaatsen van enkele beschermde soorten aangetast. Hiervoor is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd (de aanvraag loopt nog). Als onderdeel van deze aanvraag is een Activiteitenplan opgesteld waarin compenserende en mitigerende maatregelen zijn opgenomen om het leefgebied van deze soorten elders (binnen het plangebied) te compenseren. Dit zijn diverse maatregelen zoals het plaatsen van faunabuizen, herstructureren van delen van de beek en het realiseren van een rustgebied zonder verstoring van recreatie. Voor de das worden maatregelen genomen door een vervangende burcht te realiseren. Met faunabuizen wordt de verbinding voor de das naar de beek versterkt. De westelijke verbinding langs het spoor blijft voor

de das beschikbaar. Het gebied (zuidwestelijk gedeelte van het plangebied) met de dassenburcht wordt verbeterd voor de das door realisatie van extra dekking, aanplant van fruitbomen en kruiden die voedselbronnen vormen voor de das. Daarnaast wordt in dit gebied recreatie geweerd met een raster om verstoring te voorkomen. Dit gebied blijft bovendien vrij van woningbouw.

Voor de soortenbescherming wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen middels het treffen van mitigerende maatregelen, zoals het onder ecologische begeleiding opgesteld Activiteitenplan. Het gebied van de nieuwe dassenburcht (westzijde plangebied) wordt verbeterd, vrijgehouden van woningbouw en wordt in het gebied recreatie geweerd met een raster om verstoring te voorkomen.

Onderdeel 2:

Ad. 2.1.:

De zienswijze aan de gemeente Renkum heeft betrekking op gebieden die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan liggen (de zienswijze gaat in op een locatie in Arnhems grondgebied). De Hes-west is in de 'Omgevingsvisie Renkum 2040' (vastgesteld 26-01-22) aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

Ad. 2.2.:

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan) is opgenomen hoe er rekening wordt gehouden met de natuurwaarden. De gebouwen worden vanuit de duurzaamheidsambities voor De Hes ontworpen met natuurinclusieve maatregelen. Hiermee dragen ze bij aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. Voor zowel gemeente Renkum als Arnhem is dit een randvoorwaarde om te kunnen bouwen in het landschap. Naast omgevingsgebonden maatregelen in het landschap worden in en op de gevel en het dak verblijf- en schuilplekken geïntegreerd. Afstemming met de ecooloog zal tijdens verdere uitwerking nodig zijn om de juiste inpassing en een goede variatie in voorzieningen in te passen. Meer informatie is onder andere te vinden op p. 27, 92-93 en 118-119 van het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de Toelichting op het bestemmingsplan).

Ad. 2.3.:

Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen in het plangebied. Een uitgebreide toelichting hierover is te vinden in bijlage 9 'Water- en klimaattoets' bij de toelichting op het bestemmingsplan.

De impact van droogte op het gepresenteerde plan voor de Hes is beschouwd aan de hand van het stedenbouwkundig plan en de Klimateffectatlas. Om de mogelijke gevolgen van klimaatverandering te beoordelen is gekeken naar KNMI scenario 2050 (hoog). Deelonderwerpen die besproken worden zijn het effect op bodemdaling, risico's op het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem.

Uitgaande van een droge periode zal een toename van verdamping het meest effect hebben rondom de Slijpbeek. In de Steilrand en het Bos heeft een toename van verdamping relatief weinig effect op de grondwaterstand aangezien deze vrij diep ligt. Daarom worden de gevolgen van droogte op de Steilrand en het Bos als verwaarloosbaar beschouwd.

De voorgestelde plannen in het stedenbouwkundig plan (aanleg van wadi's, groen en meer oppervlaktewater) zullen een positief effect hebben op infiltratie in het plangebied en watertoevoer richting de Slijpbeek. Het grondwatersysteem zal door de nieuwe plannen beter bestendig zijn tegen droogte. Het grondwatersysteem zal door de nieuwe plannen beter bestendig zijn tegen droogte.

Onderdeel 3:

De ontwikkeling van de Hes moet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). Op grond daarvan is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het om de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, voorzieningen als winkelcentra en parkeerterreinen, kantoorruimten.

In het geval van het plan voor de Hes valt de activiteit ver onder de drempelwaarde van 100 ha. Het plan betreft namelijk circa 15ha. Ook blijft de ontwikkeling met ca. 400-445 woningen onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Om deze redenen kan worden volstaan met een zogeheten vormvrije m.e.r.-beoordeling waarover een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. Voor dit planvoornemen is daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt, deze is toegevoegd aan bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat wanneer de juiste werkprotocollen en aandachtspunten (externe veiligheid, bodem, archeologie, en natuur & ecologie) uit deze m.e.r.-beoordeling worden gevolgd, er voor geen van de milieuthema's belangrijke negatieve en significante gevolgen voor het milieu zijn verwacht. Volgens de initiatiefnemer duidt deze m.e.r.-beoordeling aan dat belangrijke negatieve effecten voor het milieu als gevolg van het voornemen niet aan de orde zijn of van dien aard; dat er geen volledige m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden ten behoeve van de realisatie van De Hes tot een nieuw woon- en werklandschap. Het bevoegd gezag heeft hiermee op 12 december 2023 ingestemd.

Daarnaast is met de ecologische (vervolg)onderzoeken, waaronder naar de das, voldoende aangetoond in hoeverre de verschillende flora en fauna worden beïnvloed door het initiatief.

Conclusie zienswijze 39:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3.41 Samenvatting aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen:

Verbeelding:

- Langs de enkelbestemming 'Woongebied - 3' is de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' deels gewijzigd naar een enkelbestemming 'Groen - Park'.
- Er is een 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan' toegevoegd aan de zuidzijde van de enkelbestemming 'Woongebied - 3' voor een bestaand gebouw.

Regels:

- In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving Groen - Park) is lid h toegevoegd: een bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan'.
- In artikel 3.2.1 (bouwregels, gebouwen) is lid b toegevoegd: In afwijking van lid a is een bestaand bouwwerk toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan'.

Toelichting:

- Het verkeersonderzoek is aangevuld met berekeningen van de verkeersafwikkeling van De Hes

op de Schutterij en de Klingelbeekseweg. Deze resultaten zijn toegevoegd aan paragraaf 5.3 'Verkeer'.

- De resultaten van het aanvullend bouwhistorisch archeologisch onderzoek zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.11 'Archeologie en cultuurhistorie'.
- De afweging van alternatieven en een toereikende set mitigerende maatregelen ten aanzien van de das zijn vastgelegd in een activiteitenplan dat is opgesteld ten behoeve van de bij provincie Gelderland aangevraagde ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Dit proces is nader toegelicht in paragraaf 5.10 'Ecologie'.
- Paragraaf 7.2 is aangevuld met een toelichting over het proces van inspraak en participatie. Zo heeft in januari 2024 nog een bewonersavond plaatsgevonden. De inzichten uit deze bewonersavond zijn toegevoegd aan het participatieverslag.

Bijlagen:

- Het rapport met het aanvullend bouwhistorische veldonderzoek is toegevoegd aan bijlage 16 van de toelichting.
- Het rapport met de verkeersnotitie 'De Hes, verkeer en parkeren op orde' is geactualiseerd en toegevoegd aan bijlage 4 van de toelichting.
- Het participatieverslag in bijlage 18 is aangevuld met de bevindingen die zijn opgehaald tijdens de bewonersavond op 15 januari 2024. De verslagen van de afzonderlijk bijeenkomsten zijn toegevoegd aan het participatieverslag in de bijlagen van de toelichting.
- De m.e.r.-beoordeling in bijlage 3 is aangevuld met het aanvullend bouwhistorisch veldonderzoek en het gewijzigde verkeersonderzoek.

7.3.42 Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen vanwege de ontvangen zienswijzen geeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren:

Verbeelding:

- Technische aanpassingen aan digitale planset verwerken. Zo was de geluidswal wel opgenomen in de planregels, maar niet zichtbaar op de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl. Ook was de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' wel toegevoegd aan de bestemmingsplanregels, maar door een technische fout niet zichtbaar in de digitale planset. Deze fouten zijn hersteld in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan.
- Aan de oostzijde van de enkelbestemming 'Woongebied - 3' is de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' toegevoegd.

Regels:

- Artikel 3.3 (afwijken van de gebruiksregels) is toegevoegd om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bepaalde in artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) voor het realiseren van een ontsluiting, mits het adequaat kan worden ingepast binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' en voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in dit artikel.

Toelichting:

- Actualiseren van het beleidskader van de provincie Gelderland in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2 van de toelichting). Op 1 mei 2024 is er een nieuwe versie van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland inwerking getreden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Hes-west 2024' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0226ob-va02 van de gemeente Renkum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0226ob-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 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridische, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

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;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aansluiting ontsluitingsweg:

aansluiting van de hoofdontsluiting van het plangebied op de omliggende wegen;

1.9 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het oorspronkelijk hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het oorspronkelijk hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het oorspronkelijk hoofdgebouw te komen;

1.10 afwijking / afwijken:

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

1.11 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn;

1.13 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);

1.14 atelier:

een werkruimte voor een kunstenaar;

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

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

1.17 bed & breakfast:

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

1.18 bedrijf:

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

1.19 begane grond(laag):

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

1.20 bestaand:

- a. bestaande bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgeborend bouwwerk

bij het hoofdgebouw behorend bouwwerk dat leidt tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw. Hieronder worden ook aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verstaan;

1.24 bijgebouw:

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

1.25 *bouwen:*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.26 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.27 *bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van souterrain/onderbouw, zolder, of vliering. Bij een splitlevel-gebouw wordt als bouwlaag gerekend vanaf de laag / doorlopende gedeelte van een gebouw ter plaatse van de hoofdtoegang en dan daarvandaan horizontaal doorgetrokken lijn naar het einde van het gebouw. Een bouwlaag daarboven of onder is dan bij de splitlevel-gebouw de horizontale laag die daar circa 3 meter boven of onder ligt;

1.28 *bouwperceel:*

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

1.29 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel;

1.30 *bouwvlak:*

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

1.31 *bouwwerk:*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 *carport:*

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

1.33 *coffeeshop:*

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

1.34 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping;

1.35 dakkapel:

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

1.36 dakopbouw:

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

1.37 detailhandel:

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

1.38 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, zoals: gezondheids- en welzijnszorginstellingen, uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, bijkantoren van banken (waaronder geldautomaten) en van sociaal culturele instellingen, makelaarskantoor, assurantiekantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafé's, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Horeca, detailhandel, bezorgservices of bezorgdiensten zoals darkstores, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen;

1.39 dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.40 erkend archeoloog:

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

1.41 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 haag wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding;

1.42 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;

1.43 evenement:

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

1.44 fysieke veiligheid:

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

1.45 galerie:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient ten behoeve van tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst;

1.46 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.47 gebouw:

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

1.48 gebruiken:

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

1.49 geluidwerende voorziening:

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

1.50 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;

1.51 gestapelde woningen:

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

1.52 groot evenement:

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

1.53 helihaven:

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

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.55 hoogte-accent:

een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.56 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat (hoofdzakelijk) gericht is op:

- het verstrekken van nachtverblijf (zoals een hotel, bed & breakfast, shortstay, appartementenhotel) en/of ;
- het verstrekken van dranken en / of etenswaren (voedsel) voor gebruik ter plaatse (zoals een

(eet)café, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, restaurant, bistro, grillroom, afhaalzaak dan wel een combinatie van dergelijke bedrijven) en/of;

- Het exploiteren van zaalaccommodatie (o.a. feestzaal, bruiloften en (kunst)exposities), vergader- en congresaccommodaties en conferentieoord(en) .met uitzondering van een discotheek/bar-dancing;

Onder horeca wordt niet verstaan: coffeeshops, discotheken, partyboerderijen, amusementshal, automatenhal, gokhal en casino en vergelijkbare activiteiten;

1.57 kantoor:

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

1.58 kap:

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

1.59 keermuur:

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

1.60 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);

1.61 klein evenement:

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

1.62 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte; als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.63 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;

1.64 nutsvoorziening:

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

1.65 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 (of de opvolger van deze wettelijke regeling);

1.66 ondersteunende horeca:

horeca waarbij de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.67 oorspronkelijk hoofdgebouw:

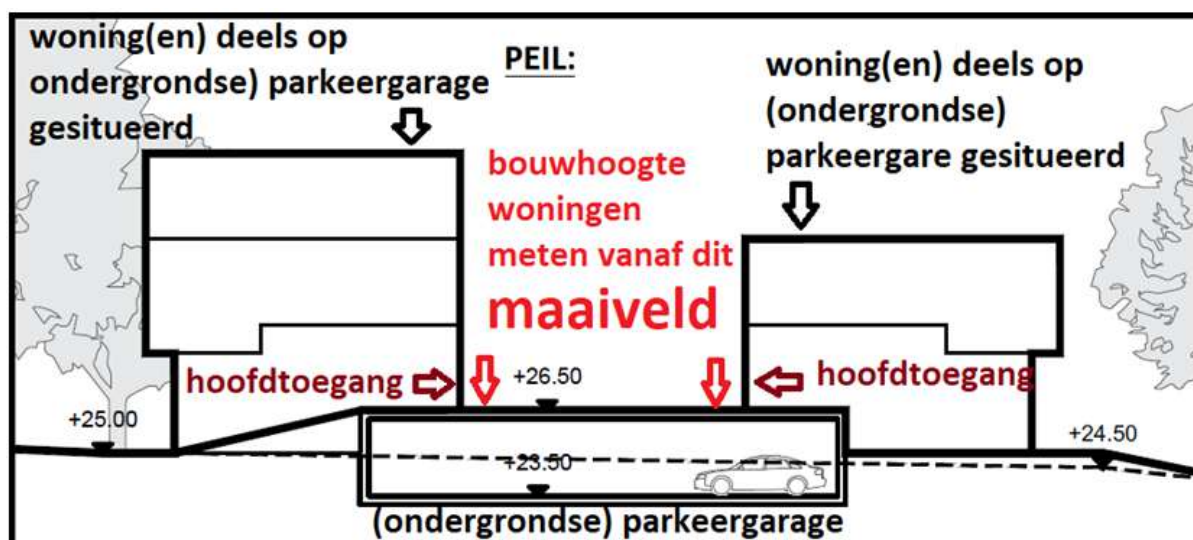
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;

1.68 overkapping:

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een 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;

1.69 peil:

- a. voor een bouwwerk, niet zijnde een (ondergrondse) parkeervoorziening, 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):
 1. de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
- b. voor een bouwwerk, niet zijnde een (ondergrondse) parkeervoorziening, op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
 1. de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw, met dien verstande dat:
 - wanneer (deels) gebouwd wordt op een (ondergrondse) parkeervoorziening het afgewerkte maaiveld gemeten wordt bij de hoofdtoegang bovenop die (ondergrondse) parkeervoorziening (zie onderstaande afbeelding);
 - bij aan- en uitbouwen de hoofdtoegang van het hoofdgebouw geldt;
- c. voor een (ondergrondse) parkeervoorziening het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdingang voor auto's;
- d. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
 1. het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
- e. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
 1. het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde).



Peil: volgens lid 1.69, onder b. sub 1.

1.70 prostitutie:

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

1.71 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 of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.72 sekswinkel:

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

1.73 souterrain/onderbouw:

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

1.74 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzingen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, kleine speeltoestellen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's, kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen e.d.;

1.75 uitbouw:

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

1.76 verblijfsgebied:

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.77 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond;

1.78 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.79 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.80 winkel:

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

1.81 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.82 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;

1.83 woningcluster:

minimaal 5 en maximaal 10 woningen, die ruimtelijk met elkaar samenhangend zijn ontworpen en gesitueerd en die deels gebouwd zijn op een (ondergrondse) parkeervoorziening;

1.84 woonadres:

- a. het adres waar betrokkene woont, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachtingen gedurende drie maanden minimaal tweederde van de tijd zal overnachten;

1.85 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.86 zolder:

een gedeelte van een gebouw, zijnde een laag boven de begane grond en gelegen direct onder het dak / kap, 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.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel 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 bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend;

2.3 *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;

2.4 *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 niet meegerekend worden;
- voor zover het andere 'ondergeschikte bouwonderdelen' betreffen, de bepaling van artikel 2.11 geldt;

2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

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

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

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

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

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

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

2.9 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte;

2.10 ondergrondse diepte:

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

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

bij de toepassing van het hiervoor in artikel 2 bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen 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 2 meter, tenzij het doorlopende muren (enkel voorzover deze boven het (platte) dak(vlak) uitsteken) betreft want dan mag de overschrijding niet meer dan 1 meter bedragen.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Park

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken en plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bos;
- d. een toegangsweg van en naar de parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'weg';
- e. een parkeerterrein met cumulatief een oppervlakte van maximaal 900 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- g. een aansluiting op de ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- h. een bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan';

met daaraan ondergeschikte:

- i. voet- en rijwielpaden;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers
- m. straatmeubilair;
- n. kunst(werken);

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

3.2.1 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. In afwijking van lid a is een bestaand bouwwerk toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand gebouw toegestaan' met een maximale goothoogte van 2 meter en een maximale bouwhoogte van 3 meter dan wel de op moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande goothoogte en bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidwerende voorziening toegestaan met een minimale bouwhoogte van 5 meter;

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's / voertuigen niet zijn toegestaan.

3.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het realiseren van maximaal één (on)verharde ontsluiting(sweg) van maximaal 6 meter breed, mits het adequaat kan worden ingepast binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' alsmede op de volgende aspecten:

- a. stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit;
- b. milieuhinder zoals geluidhinder en lichthinder;
- c. natuurwaarden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een aansluiting op de ontsluitingsweg toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- g. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- j. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 meter bedragen.

Artikel 5 Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van:
 1. de waterkwaliteit ter plaatse;
 2. de watervoerendheid en doorstroming;
- c. het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden;

met daarbij behorende:

- d. oevers en taluds;
- e. bruggen en duikers voor kruisingen met wegverkeer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de SED-wateren;
- b. die noodzakelijk zijn voor het bevorderen van de waterkwaliteit ter plaatse en/of van de watervoerendheid en doorstroming van waterlopen en beken;
- c. die bijdragen aan de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken op een wijze die:

- a. de waterkwaliteit ter plaatse aantast of negatief kan beïnvloeden;
- b. de watervoerendheid en stroming aantast of negatief kan beïnvloeden;
- c. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden aantast of negatief kan beïnvloeden;
- d. de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen aantast of negatief kan beïnvloeden.

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

5.4.1 verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, oevers en de bodem van het water;
- c. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen (zoals transport-, energie-, en telecommunicatieleidingen) en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- e. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen van de SED-wateren;
- c. betrekking hebben op de verbetering van de waterkwaliteit ter plaatse;
- d. betrekking hebben op de verbetering van de watervoerendheid en doorstroming;
- e. voldoen aan en nodig zijn in het kader van het beeldkwaliteitsplan van ontwikkeling de Hes.

5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien vooraf door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en de watervoerendheid en doorstroming;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ecologische, natuur- en landschapswaarden van de gronden.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat in totaal maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
- met daarbij behorende:
- b. tuinen;
 - c. (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden;
 - d. groenvoorzieningen,
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers;
 - h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. andere werken.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluiten woonhuizen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in deze gronden zijn geen (buiten het hoofdgebouw gelegen) bijbehorende bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's / voertuigen niet zijn toegestaan.

6.2.4 Vergunningvrij bouwen

In het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' bestaat geen achtererfgebied, wat betekent dat vergunningvrij bouwen overeenkomstig artikel 22.27 van het omgevingsplan Renkum (Bruidschat van de Omgevingswet) niet is toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.3 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen 2 meter mag bedragen.
- b. het bepaalde in lid 6.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

6.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet en mag alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Voordat de woningen binnen deze stemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Groen - Park' een geluidwerende voorziening conform de bepalingen in lid 3.2.2 onder d te zijn gerealiseerd.

Artikel 7 Woongebied - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 119 woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen uitsluitend zijn toegestaan in de begane grondlaag, waarbij geldt dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een galerie en ateliers zijn toegestaan in de begane grondlaag;

met daarbij behorende:

- b. tuinen;
- c. (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers;
- j. gebouwen
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. andere werken.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluiten woonhuizen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen, niet zijnde een (ondergrondse) parkeervoorziening, bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van een (ondergrondse) parkeervoorziening bedraagt maximaal 3 meter;
- e. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 5400 m² worden bebouwd;
- f. binnen het bestemmingsvlak wordt een aaneengesloten onbebouwd terrein, waarbij een daaronder gelegen parkeervoorziening wel is toegestaan, van tenminste 1.250 m² gerealiseerd ten behoeve van de aanleg van een binnentuin (niet zijnde een erf), waarbij de binnentuin geen (vergunningvrij) erf is;
- g. de binnentuin die benoemd staat onder e moet een directe verbinding hebben van minimaal 10 meter breed met de bestemming Groen - Park;
- h. de hoofdgebouwen gelegen binnen 100 meter van het spoor voldoen aan de

beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen 2019 en de SBR B-richtlijn "hinder voor personen in gebouwen, hetgeen moet worden aangetoond met een rapportage met een berekening voor alle definitieve gebouwwontwerpen;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' moet de voorgevel vanaf de zesde bouwlaag worden uitgevoerd als dove gevel of vliesgevel.

7.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Op of in deze gronden zijn geen (buiten het hoofdgebouw gelegen) bijbehorende bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, toegestaan.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's / voertuigen niet zijn toegestaan.

7.2.4 *Vergunningvrij bouwen*

In het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' bestaat geen achtererfgebied, wat betekent dat vergunningvrij bouwen overeenkomstig artikel 22.27 van het omgevingsplan Renkum (Bruidschat van de Omgevingswet) niet is toegestaan.

7.3 *Afwijken van de bouwregels*

7.3.1 *Afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.3 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
- a. het bepaalde in lid 7.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

7.3.2 *Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.4 *Specifieke gebruiksregels*

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Parkeren op maaiveld is niet toegestaan.

7.4.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet en mag alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

7.4.3 *Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening*

Voordat de woningen binnen deze stemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Groen - Park' een geluidwerende voorziening conform de bepalingen in lid 3.2.2 onder d te zijn gerealiseerd.

7.4.4 *Voorwaardelijke verplichting parkeergarage*

Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient er een (ondergrondse) parkeergarage te worden gerealiseerd.

Artikel 8 Woongebied - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 134 woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen uitsluitend zijn toegestaan in de begane grondlaag, waarbij geldt dat horeca en detailhandel niet zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een galerie en ateliers zijn toegestaan in de begane grondlaag;

met daarbij behorende:

- b. tuinen;
- c. (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers;
- i. gebouwen
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. andere werken.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluiten woonhuizen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen, niet zijnde een (ondergrondse) parkeervoorziening, bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van een (ondergrondse) parkeervoorziening bedraagt maximaal 3 meter;
- e. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 7500 m² worden bebouwd;
- f. binnen het bestemmingsvlak wordt een aaneengesloten onbebouwd terrein, waarbij een daaronder gelegen parkeervoorziening wel is toegestaan, van tenminste 2.150 m² gerealiseerd ten behoeve van de aanleg van een binnentuin (niet zijnde een erf), waarbij de binnentuin geen (vergunningvrij) erf is;
- g. de binnentuin die benoemd staat onder e moet een directe verbinding hebben van minimaal 10 meter breed met de bestemming Groen - Park;
- h. de hoofdgebouwen gelegen binnen 100 meter van het spoor voldoen aan de beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen 2019

en de SBR B-richtlijn "hinder voor personen in gebouwen, hetgeen moet worden aangetoond met een rapportage met een berekening voor alle definitieve gebouwwontwerpen;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' moet de voorgevel vanaf de zesde bouwlaag worden uitgevoerd als dove gevel of vliesgevel.

8.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Op of in deze gronden zijn geen (buiten het hoofdgebouw gelegen) bijbehorende bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, toegestaan.

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's / voertuigen niet zijn toegestaan.

8.2.4 *Vergunningvrij bouwen*

In het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' bestaat geen achtererfgebied, wat betekent dat vergunningvrij bouwen overeenkomstig artikel 22.27 van het omgevingsplan Renkum (Bruidschat van de Omgevingswet) niet is toegestaan.

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1 *Afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.3 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 8.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

8.3.2 *Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.4 *Specifieke gebruiksregels*

8.4.1 *Strijdig gebruik*

Parkeren op maaiveld is niet toegestaan.

8.4.2 *Aan-huis-gebonden beroep*

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet en mag alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.4.3 *Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening*

Voordat de woningen binnen deze stemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Groen - Park' een geluidwerende voorziening conform de bepalingen in lid 3.2.2 onder d te zijn gerealiseerd.

8.4.4 *Voorwaardelijke verplichting parkeergarage*

Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient er een (ondergrondse) parkeergarage te worden gerealiseerd.

Artikel 9 Woongebied - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 58 woningen zijn toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een aansluiting op de ontsluitingsweg toegestaan.

met daarbij behorende:

- b. tuinen;
- c. (toegangs)wegen en voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers;
- i. gebouwen
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. andere werken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. alleen oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluiten woonhuizen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen, niet zijnde een (ondergrondse) parkeervoorziening, bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van een (ondergrondse) parkeervoorziening bedraagt maximaal 3 meter;
- e. het bestemmingsvlak mag voor maximaal 6030 m² worden bebouwd;
- f. binnen het bestemmingsvlak wordt er een onbebouwde ruimte tussen de woningclusters van in totaal 9.000 m² gerealiseerd;
- g. binnen het bestemmingsvlak dienen de woonhuizen in woonclusters te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. er minimaal 6 en maximaal 9 woningclusters zijn toegestaan, en;
 2. de afstand tussen de woonhuizen in een woningcluster tot de woonhuizen in een ander woningcluster minimaal 15 meter dient te bedragen, en;
 3. er per woningcluster een eigen (ondergrondse) parkeervoorziening dient te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn geen gebouwen toegestaan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in deze gronden zijn geen (buiten het hoofdgebouw gelegen) bijbehorende bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, toegestaan.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van palen en (vlaggen) masten mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's / voertuigen niet zijn toegestaan.

9.2.4 *Vergunningvrij bouwen*

In het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' bestaat geen achtererfgebied, wat betekent dat vergunningvrij bouwen overeenkomstig artikel 22.27 van het omgevingsplan Renkum (Bruidschat van de Omgevingswet) niet is toegestaan.

9.3 *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1 *Afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.3 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. het bepaalde in lid 9.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

9.3.2 *Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.4 *Specifieke gebruiksregels*

9.4.1 *Aan-huis-verbonden beroep*

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet en mag alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet

milieubeheer.

9.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Voordat de woningen binnen deze stemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Groen - Park' een geluidwerende voorziening conform de bepalingen in lid 3.2.2 onder d te zijn gerealiseerd.

9.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeergarage

Voordat de woningen binnen deze bestemming in gebruik worden genomen als woonhuis, dient er een (ondergrondse) parkeergarage te worden gerealiseerd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie hoge verwachting

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

10.2.2 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 10.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van het bevoegd gezag, 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.

10.3.2 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, kan het bevoegd gezag 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.

10.3.3 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 10.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

10.4.1 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 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

10.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 10.4.1 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 10.3. 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 10.3 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 ondergrondse 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.

10.4.3 Afwegingskader

De in lid 10.4.1 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.

10.4.4 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 10.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

11.2.2 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 11.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

11.3.2 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.

11.3.3 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 11.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

11.4.1 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 500 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

11.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 11.4.1 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 11.3. 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 11.3 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.

11.4.3 Afwegingskader

De in lid 11.4.1 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.

11.4.4 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 11.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

Artikel 12 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied

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

12.2.2 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 12.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

12.3.2 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.

12.3.3 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 12.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

12.4.1 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 30 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

12.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 12.4.1 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 12.3. 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 12.3 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 ondergrondse 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.

12.4.3 Afwegingskader

De in lid 12.4.1 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.

12.4.4 Uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 12.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

Artikel 13 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud, bescherming en veiligstelling van de in deze gronden verwachte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen), grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn)grondwaterstanden.

13.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien het betreft de bouw van of een uitbreiding van een (deels) ondergronds bouwwerk waarbij de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende grondwerkzaamheden (graaf- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter en/of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast of niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken leemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.

13.3.2 Uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

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

13.4.1 *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 ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter:

- a. het afgraven van gronden / de bodem, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het doorbreken of aantasten van aanwezige leemlagen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- d. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- e. het verlagen van het grondwaterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- 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, waaronder de aanleg van waterpompen;
- k. alle overige werkzaamheden die de geohydrologische situatie van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

13.4.2 *Uitzondering verbod*

Het in lid 13.4.1 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 13.3. 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 13.3 noodzakelijk is;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- 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 het bevoegd gezag vaststaat dat het andere werk en/of de werkzaamheid de geohydrologische situatie van het gebied niet aantast;
- e. die ten dienste van geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

13.4.3 Afwegingskader

De in lid 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien, op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie van de bodem afdoende is vastgesteld en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de uitvoering van de werkzaamheden niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen niet worden aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast (of dat met (bouw)maatregelen dit hersteld kan worden). Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

Teneinde dit te bereiken kan het bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels/voorwaarden verbinden ter bescherming en behoud van de geohydrologische situatie ter plaatse.

13.4.4 Uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen en/of bouwhoogtes

De bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen en/of de bouwhoogtes als opgenomen in de bestemmingen 'Woongebied', 'Woongebied - 1', 'Woongebied - 2' en 'Woongebied - 3' mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 tevens worden overschreden door bij gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, constructieve voorzieningen, veranda's, afdaken, balkons en andere ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Een op grond van artikel 4.1, 6.1, 7.1, 8.1 of 9.1 toegelaten woning mag niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat binnen het peilgebied van dit plan is voorzien in de aanleg van waterberging met een (gezamenlijke) capaciteit van 974 m³.
- b. Waterberging als bedoeld in sub a dient na de aanleg ervan duurzaam in stand te worden gehouden, tenzij is voorzien in voldoende andere bergingscapaciteit.
- c. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat woningen in gebruik worden genomen alvorens de in sub a bedoelde waterberging (volledig) is gerealiseerd.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub c kan alleen worden verleend na positief advies van het waterschap.

16.2 parkeernormen

16.2.1 parkeren, stallen en laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van:
 1. een gebouw;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of;
 3. gronden;

wordt slechts verleend; indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van die activiteit van de omgevingsvergunning in voldoende mate wordt voorzien in;

 - a. ruimte voor het parkeren;
 - b. ruimte voor het stallen van auto's of;
 - c. ruimte voor het laden en lossen van goederen;

in, op of onder het gebouw c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde hoort (eigen terrein), waarbij het hiervoor bepaalde in onder a., b., en c., duurzaam in stand gehouden te dient te worden;
- b. Aan het bepaalde in lid 16.2.1 onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren, stallen of laden en lossen voldoet aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.

16.2.2 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 wordt in elk geval gerekend het:

- a. gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte op eigen terrein is aan gebracht voor het parkeren, het stallen van auto's en het laden en lossen van goederen;
- b. het niet duurzaam in standhouden op eigen terrein van de ruimte voor het parkeren, het stallen van auto's en ruimte voor het laden en lossen van goederen.

16.2.3 afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in lid 16.2.1, indien:

- a. *het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;*
- b. *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 naar het oordeel van het bevoegde gezag op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan), of;*
- c. *er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.*

16.3 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 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Milieuzone - hinderzone

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - hinderzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van buiten het plangebied gelegen bedrijven.

17.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen artikelen 8 en 9 mogen geen woningen of andere hindergevoelige objecten worden gebouwd.

17.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 17.1.2 indien genoegzaam is aangetoond dat feitelijk en op grond van de juridisch vergunde situatie de belemmerende contour is opgeheven en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van buiten het plangebied gelegen bedrijven daadwerkelijk is geëindigd, dan wel dat wordt aangetoond dat de milieuruimte van buiten het plangebied gelegen bedrijven zodanig is aangepast dat daarmee ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Milieuzone - hinderzone" een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Bevoegdheid tot het afwijken

Het bevoegd gezag is bevoegd om, 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 af te wijken 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 of bestemmingsgrenzen tot maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft dan wel voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter zoals een jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;
- e. 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 m² 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;
- f. 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;
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 19.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 19.1 sub a 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2 sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 19.2 sub a, 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.
- d. Lid 19.2 sub a 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 20 Slotregel

20.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Hes-west 2024.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

