

# Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016

IDN: NL.IMRO.0274.bp0178ob-va02



Gemeente Renkum



## Oosterbeek-Zuid 2016

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	17
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	18
2.1 Inleiding	18
2.2 Historie	18
2.3 Ruimtelijke structuur	20
2.4 Functionele structuur	28
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	43
3.1 Inleiding	43
3.2 Rijksbeleid	43
3.3 Provinciaal beleid	49
3.4 Regionaal beleid	51
3.5 Gemeentelijk beleid	52
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	55
4.1 Inleiding	55
4.2 Bodem	55
4.3 Lucht	55
4.4 Geluid	56
4.5 Milieuzonering	56
4.6 Externe veiligheid	56
4.7 Water	58
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	61
4.9 Natuurwaarden	63
4.10 Verkeer en parkeren	65
4.11 Kabels en leidingen	65
4.12 Economische uitvoerbaarheid	66
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	67
5.1 Algemeen	67
5.2 Planregels	70
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	83
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	83
6.2 Zienswijzen	83
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	141
6.4 Ambtshalve wijzigingen	146
 <i>Bijlagen bij toelichting</i>	 151
<i>Bijlage 1 Onderzoek externe veiligheid (buisleidingen)</i>	152

<b>Regels</b>		<b>225</b>
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	226
Artikel 1	Begrippen	226
Artikel 2	Wijze van meten	245
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	247
Artikel 3	Agrarisch	247
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	250
Artikel 5	Bedrijf	254
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	258
Artikel 7	Bos	260
Artikel 8	Centrum - 1	263
Artikel 9	Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad	266
Artikel 10	Gemengd - 1	268
Artikel 11	Gemengd - 3	270
Artikel 12	Gemengd - 4	273
Artikel 13	Groen	275
Artikel 14	Groen - Dalzone	277
Artikel 15	Groen - Landschap	280
Artikel 16	Groen - Maatschappelijk	282
Artikel 17	Groen - Park	284
Artikel 18	Horeca	287
Artikel 19	Kantoor	289
Artikel 20	Kantoor - 1	291
Artikel 21	Maatschappelijk	293
Artikel 22	Maatschappelijk - Zorginstelling	296
Artikel 23	Maatschappelijk - Zorginstelling 1	298
Artikel 24	Maatschappelijk - Zorginstelling 2	300
Artikel 25	Natuur	302
Artikel 26	Sport	304
Artikel 27	Tuin	306
Artikel 28	Verkeer	310
Artikel 29	Verkeer - Onverhard	313
Artikel 30	Verkeer - Spoorverkeer	315
Artikel 31	Water	317
Artikel 32	Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)	318
Artikel 33	Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)	320
Artikel 34	Wonen	322
Artikel 35	Wonen - Uit te werken	329
Artikel 36	Leiding - Gas	330
Artikel 37	Leiding - Hoogspanningsverbinding	332
Artikel 38	Leiding - Riool	334
Artikel 39	Waarde - Archeologie hoge verwachting	336
Artikel 40	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	339
Artikel 41	Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen	342
Artikel 42	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	345
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	346
Artikel 43	Anti-dubbeltelregel	346
Artikel 44	Algemene bouwregels	347

*Inhoudsopgave*

Artikel 45	Algemene gebruiksregels	349
Artikel 46	Algemene aanduidingsregels	350
Artikel 47	Algemene afwijkingsregels	352
Artikel 48	Algemene wijzigingsregels	354
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	355
Artikel 49	Overgangsrecht	355
Artikel 50	Slotregel	356
 <i>Bijlagen bij regels</i>		 357
<i>Bijlage 1</i>	<i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>	358

## *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Renkum heeft besloten de bestemmingsplannen binnen de gemeente te herzien. Aanleiding hiertoe is dat in de gemeente de meeste van de geldende bestemmingsplannen ouder waren dan tien jaar dan wel bijna tien jaar oud zijn, soms gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. Die (verouderde) plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving en beleid. Daarnaast bepaalt de in juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden vastgesteld.

Binnen de gemeente Renkum bestaat de wens om de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is om door middel van een integrale herziening uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aan te brengen. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de Wro.

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de in 2012, 2013, 2014 en 2015 vastgestelde (voornamelijk beheer-)bestemmingsplannen 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', 'Heveadorp 2012', 'Kievitsdel 2013', 'Doorwerth 2013', 'Renkum - Heelsum 2013', 'Oosterbeek-Noord 2014' en 'Oosterbeek-Centrum 2015'.

Voor het grootste deel van het plangebied van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit plan is bijna tien jaar oud, wat de reden is om nu een nieuw bestemmingsplan te maken voor het zuiden van Oosterbeek. Gekozen is om een zo groot mogelijk gebied op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en om daarmee zo veel mogelijk bestaande bestemmingsplannen voor dat gebied te vervangen, ondanks dat enkele van die plannen nog relatief nieuw zijn. Daardoor wordt een bijna gebiedsdekkend bestemmingsplan gemaakt.

Twee gebieden in het zuiden van Oosterbeek zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze twee gebieden worden op korte termijn aparte bestemmingsplannen gemaakt. Het betreffen de gebieden 'Bedrijventerrein Klingelbeekseweg' in het oosten van Oosterbeek en 'Tuin de Lage Oorsprong' in het westen van Oosterbeek.

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke (feitelijke) en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouw- en gebruiksrechten over van de nu nog geldende bestemmingsplannen en het legt daarnaast de feitelijke situatie vast. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor het uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen waren daarin soms te beperkend, zonder dat dat nodig was. Ook zijn



geconstateerde omissies gecorrigeerd en aangepast in het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. De in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarom niet van toepassing op dit plan.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten genomen zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreffen vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (nog niet geheel gerealiseerde) ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling', 'onthefing' of 'afwijking' is verleend. Voor de meeste van deze nieuwe ontwikkelingen is de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds afgerond. Het kan zijn dat tegen een enkele ontwikkeling nog een bezwaar of (hoger) beroepsprocedure loopt. In ieder geval heeft de gemeente de benodigde planologische procedures doorlopen en de benodigde vergunningen verleend, waardoor de gemeente achter die plannen staat. Daarom worden die plannen nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel juridisch afgerond of deels) kan gedacht worden aan vergunde functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen. Ook de nog niet (geheel) gerealiseerde woningbouwontwikkeling aan de Cornelis Koningstraat is, net als in de voorgaande onherroepelijke bestemmingsplannen 'Oosterbeek Centrum, herziening art. 30 WRO, 2008' en 'Oosterbeek-Centrum 2015' opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het laatste bestemmingsplan wordt nu overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning, worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Hier worden de gronden bestemd conform de huidige bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen voor het terrein van de voormalige boerderij aan de Geelkerkenkamp 18a-20, Hemelseberg 1 (terrein van Zinzia Zorggroep) en Jacobaweg 4 (Taxibedrijf Derksen).

Een kleinschalige verandering voor de locatie Utrechtseweg 62 (hoek Beukenlaan), Villa Rosande, is wel meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit perceel heeft nu de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Dit houdt in dat hier kantoren en woningen (circa 3) zijn toegestaan binnen het bestaande pand. Het pand had in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' de bestemming 'Kantoor', conform het toen bestaande gebruik. Echter in het voorgaande bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983' had het perceel een woonbestemming, conform het toen bestaande gebruik (het pand is ook ooit als woning opgericht en heeft de uitstraling en vorm van een woning). De eigenaar van het pand heeft in 2014 gevraagd, mede vanwege deze geschiedenis en de slechte kantorenmarkt om de bestemming te verruimen, en dit mee te nemen bij de volgende bestemmingsplanherziening voor Oosterbeek-Zuid, waardoor ook wonen in het pand mogelijk is. Aan dit verzoek is nu meegewerkt.

Het beheergerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk

bestemmingsplan gemaakt.

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor iedereen maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de komende tien jaar. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan, net als de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, voldoende ruimte om aan de achterzijde van woningen aan te bouwen (wel tot een bepaalde diepte, oppervlakte en hoogte) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime op achtererven. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, waaraan tot nu toe altijd meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn diverse afwijkingen opgenomen zoals het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning (bijvoorbeeld: schone bedrijvigheid aan huis, drie generatiebenutting en mantelzorg aan huis).

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de kruising van de Wolfhezerweg en de Utrechtseweg in het uiterste noordwesten. De Utrechtseweg is de noordelijke grens van het plangebied (de Utrechtseweg ligt, met uitzondering van een klein gedeelte in het uiterste noordwesten, net niet in het plangebied). De gemeentegrens met Arnhem (De Hes-west en de Slijpbeek) is de oostelijke grens, waarbij dit doorloopt langs de gemeentegrens met Arnhem tot in het zuidoosten. Vanaf de Slijpbeekweg in het zuidoosten wordt het plangebied in het zuiden (richting het westen) begrensd door de woningen en gebouwen met percelen aan de Klingelbeekseweg en Benedendorpsweg. De grens van het plangebied ligt hier tussen de genoemde percelen en de agrarische percelen ten zuiden hiervan. Vanaf het zuidoosten richting het westen liggen in ieder geval de volgende percelen binnen het plangebied: Klingelbeekseweg 26a-68, de Benedendorpsweg 4-48-72-118-134-(oude kerk)-168-210, het hele Kerkepad tot aan de Veerweg (inclusief percelen 4-6) en de Veerweg (inclusief percelen 2 en 5) tot en met de Westerbouwing in het zuidwesten. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Westerbouwing, het onverharde bospad (dit is de BAG-grens van het dorp Oosterbeek) ten noorden hiervan tot aan het bospad ten westen van het terrein Jan Pieter Heije wat eindigt in de kruising Italiaanseweg - Wolfhezerweg in het uiterste noordwesten. In het plangebied ligt dus ook het terrein van Jan Pieter Heije (volledige eigendom) aan de Utrechtseweg 316 en het bosgebied ten zuiden hiervan (gelegen ten westen van de Van Borsselenweg). De Van Borsselenweg en het agrarische bedrijf op nummer 39 liggen ook in het plangebied. Het terrein van de Tuin de Lage Oorsprong aan de Van Borsselenweg 36 ligt niet in het plangebied. Hetzelfde geldt ook voor het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg in het zuidoosten.

Het plangebied is overwegend een woongebied met wegen en parken, bossen (met name in het westen), agrarische percelen (met name in het oosten en westen), - en winkelgebied in het centrum, waarbinnen op kleine schaal functies als bedrijvigheid, verzorgingshuizen en scholen zijn gevestigd. In combinatie met de hoogteverschillen, het duidelijk aanwezige groen en de architectonische vormgeving van de gebouwen is een aantrekkelijk woonmilieu en leefmilieu ontstaan.

De navolgende afbeelding toont globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Ligging en begrenzing plangebied (luchtfoto Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt (soms gedeeltelijk) de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen en wijzigingen en paraplubestemmingsplannen voor het gebied. Het gaat om ongeveer twaalf bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Oosterbeek-Zuid 2006', 'Oosterbeek-Centrum 2015' en 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- 'Oosterbeek 1983', (deels), vastgesteld op 18 januari 1984 en goedgekeurd op 12 augustus 1988;
- 'Oosterbeek-Zuid 2006', vastgesteld op 29 juni 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 27 februari 2007;
- 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008', (deels), vastgesteld op 17 december 2008 en gedeeltelijke goedgekeurd op 10 juli 2009;
- 'De Hes-west 2011', vastgesteld op 28 februari 2012;
- 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', vastgesteld op 30 januari 2013;
- 'Jan Pieter Heije 2013', vastgesteld op 18 december 2013. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Van Borsseleweg 4a, 2014', vastgesteld op 6 mei 2014. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Stenenkruis 14, 2015', vastgesteld op 24 juni 2015. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Oosterbeek-Centrum 2015', vastgesteld op 30 september 2015. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Parapluherziening prostitutie gemeente Renkum' (deels), vastgesteld op 19 juni 2002 en goedgekeurd op 14 januari 2003;
- 'Parapluherziening verbod wonen in bijgebouwen 2009' (deels), vastgesteld op 16 december 2009. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Parapluherziening mantelzorg 2010' (deels), vastgesteld op 27 oktober 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplannen en -regelingen overgenomen

In het voorliggende bestemmingsplan is het op 26 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' nagenoeg ongewijzigd opgenomen. Ook de bestemmingsplannen 'Stenenkruis 14, 2015', 'Van Borsselenweg 4a, 2014', 'Jan Pieter Heije 2013' en 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' zijn nagenoeg ongewijzigd overgenomen. Dit geldt ook tot op zekere hoogte voor het bestemmingsplan 'De Hes-west 2011', zij het dat dit plan nog is opgesteld onder de verouderde digitale eisen. Inhoudelijk is dit plan ook nagenoeg ongewijzigd overgenomen, zij het dat sommige bestemmingen nu een net iets andere naam hebben gekregen ('Kantoor - 1' in plaats van 'Kantoor' en 'Groen - Park' in plaats van 'Groen').

Grofweg geldt dat hoe ouder de bestemmingsplannen zijn die het nieuwe bestemmingsplan actualiseert, hoe meer (kleine) aanpassingen zijn doorgevoerd. Dit komt dan met name door de huidige wetgeving (waaronder het vergunningvrij bouwen op achtererfgebieden) en daarin voorgeschreven wijze van bestemmen, de gemeentelijke standaardregels, maar ook soms de ligging van een bouwvlak of de hoogtes daarbinnen. Veelal komt dit laatste door omissies in het verleden maar ook doordat in de loop van de jaren diverse vergunningen verleend zijn waarbij is afgeweken van de toen geldende bestemmingsplannen. Als laatste geldt dat ook nieuwe inzichten kunnen leiden tot kleine wijzigingen. Uiteraard geldt dat in het voorliggende bestemmingsplan geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

#### *Oosterbeek-Zuid 2006*

De in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' opgenomen dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' (niet zijnde de wettelijke regeling hierover) is, net als in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dit omdat deze regeling geen toegevoegde waarde had en heeft en een onnodige regeldruk betekende. Die regeldruk bestond uit een aanlegvergunningstelsel voor diverse (graaf)werkzaamheden in tuinen van woningen, terwijl bijna al die handelingen inmiddels vergunningvrij zijn en die werkzaamheden nooit zijn geweigerd. Het door de gemeente ooit opgestelde 'beschermd dorpsgezicht' betrof feitelijk een inventarisatiedocument over de ontstaansgeschiedenis van het centrum van Oosterbeek en de karakteristieke onderdelen van dat gebied en is gebruikt als sturend document voor de wijze van bestemmen in de bestemmingsplannen 'Oosterbeek Centrum' uit 2005 en 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Die beschermende wijze van bestemmen op basis van dat het 'beschermd dorpsgezicht' is in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen en daarmee zijn de structuurbepalende elementen en structuren van het centrum nog steeds vastgelegd. In het beschermd dorpsgezicht waren diverse panden als karakteristieke panden bestemd. Dat is wel overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee wordt voorkomen dat deze panden zonder vergunning gesloopt kunnen worden.

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' hadden enkele percelen de algemene en ruime (restbestemming) 'Groene Ruimte'. De gronden in deze bestemming waren bestemd voor: *'tuinen, openbaar groen, waterpartijen (zoals vijvers en waterlopen), bos, parken, wandelpaden, instandhouding van cultuurhistorische waarden en landgoederen, bescherming van waardevolle houtopstanden en landbouw'*. Binnen deze bestemming waren dus verschillende gebruiken toegestaan, van tuin (voor woningen) tot bos, park en landbouw (agrarisch). Dit bood weinig houvast en was soms te ruim bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is gekozen om deze algemene bestemming niet meer te gebruiken maar om nu per locatie een specifieke bestemming op te nemen die recht doet aan het bestaande gebruik. Dit is ook al gebeurd voor drie locaties met deze bestemming in het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'. Het ging daar om de volgende locaties:

- de tuin van het appartementencomplex Pietersbergseweg 'De Tafelberg' (deze locatie heeft de bestemming 'Tuin' gekregen);
- het particuliere terrein (agrarische en deels beboste perceel) aan de Jagerskamp 15 (deze locatie

heeft de bestemming 'Groen - Park' gekregen met deels de aanduiding 'agrarisch');

- het weiland op de hoek van de Van Toulon van der Koogweg / Emmastraat (deze locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen);

De overige locaties met de bestemming 'Groene Ruimte' in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' omgezet in meer specifieke bestemmingen. Het gaat globaal om de volgende locaties:

- de groenstrook met vijvers van De Gielenbeek (in het zuiden), bij De Dennenkamp. Deze locatie heeft nu de bestemming 'Groen - Park' en 'Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)' gekregen;
- de groenstrook (en tuinen van woningen) langs en de Zuiderbeek (met de vijvers), vanaf De Dam richting de Benedendorpsweg. Deze locatie heeft nu de bestemmingen 'Groen - Dalzone' (in het noorden), 'Groen - Park' (in het zuiden) en 'Water - Specifieke Ecologische Doelstelling (SED)' gekregen;
- de tuinen van en ten zuiden van de woningen aan de Geelkerkenkamp (even nummers 2-16). Deze locatie heeft conform het huidige gebruik deels (in het oosten) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en grotendeels de bestemming 'Tuin' gekregen (daar waar de gronden voor tuinen met kleine (vergunningvrije) gebouwen en bouwwerken wordt gebruikt). Hierbij is de oorspronkelijke grens van deze bestemming iets aangepast bij de tuinen van nummers 12, 14 en 14a, waarbij een kleine strook de bestemming 'Wonen' heeft gekregen (conform de feitelijke situatie met gebouwde bijgebouwen ter plaatse);
- diverse percelen ten zuiden van de Benedendorpsweg (vanaf de kruising met de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg tot aan de spoorlijn Arnhem - Nijmegen). Hieronder valt ook het waterwingebied van Vitens aan de Benedendorpsweg 42. Deze locaties hebben nu de bestemming 'Agrarische met waarden' - Landschap' (met de aanduiding 'volkstuin'), de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (met de aanduiding 'waterwingebied', ter plaatse van de eigendom van Vitens) en de bestemming 'Tuin' (met de aanduiding 'landschap'). In al deze bestemmingen staat de bescherming van de landschapswaarden (zijnde de openheid en doorzichten) en de morfologie voorop.

#### *Buitengebied, (correctieve) herziening 2008*

Met name het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' bevatte veel onjuistheden. Dit komt omdat ten eerste het plan gebaseerd is op en een herziening / aanpassing betreft van het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' dat in 2001 is vastgesteld en medio 2000 is opgesteld. Daardoor is het plan in grote lijnen gebaseerd op gegevens van circa 16 jaar geleden. Als tweede komt dit door het schaalniveau (1:5000) van dat bestemmingsplan en doordat een slechte ondergrond (niet kadastraal) is gebruikt. Hierdoor liggen vele bestemmingen (zoals bouwvlakken, verkeersbestemmingen en dergelijke) in dat bestemmingsplan (deels) niet op de juiste plaats. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 gecorrigeerd.

Voor de locatie Hemelseberg 1 (eigendom van Zinzia Zorggroep) is de bestemming en ligging van die bestemming iets aangepast ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' was opgenomen. Het terrein had voorheen de bestemming 'gast- en verpleeginrichting' en nu 'Maatschappelijk - Zorginstelling 2'. Qua toegestaan gebruik is er niet veel veranderd, ook niet qua maximaal te bebouwen oppervlak. Wel qua ligging en grootte van het bouwvlak. Voorheen was een groot bouwvlak opgenomen, deels over de bestaande bossen (Gelders NatuurNetwerk), met daarin een maximaal bebouwingspercentage. Nu is het bouwvlak verkleind, maar de toegestane te bebouwen oppervlakte is gelijk gebleven. Het bouwvlak ligt nu alleen nog op de locatie waar tot circa 2004 het voormalige verzorgingshuis stond. Hiermee is het bouwrecht behouden gebleven, waardoor er geen planschade is ontstaan, maar kan niet overal meer gebouwd worden.

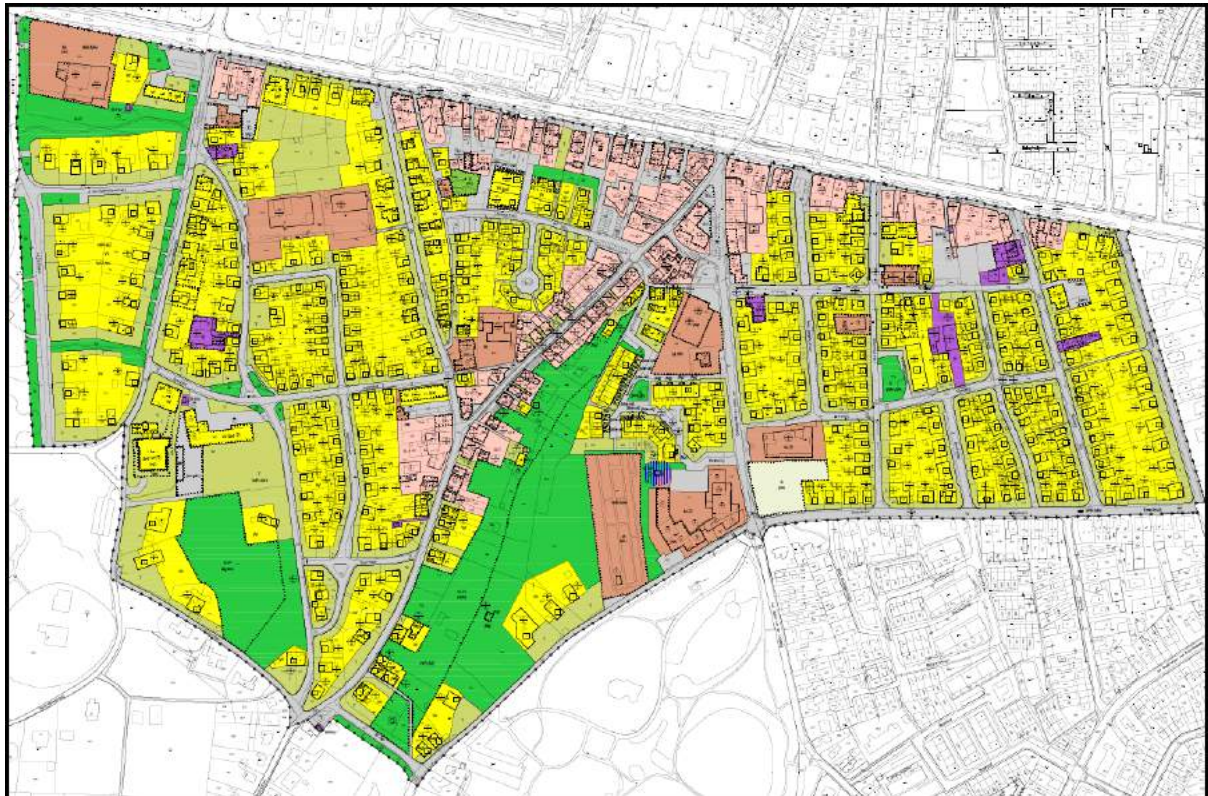
### *Wijzigingsbevoegdheid en uit te werken woonbestemming*

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een woning in de voortuin van de woning aan de Kneppelhoutweg 14a. Deze wijzigingsbevoegdheid is nu weer overgenomen. Dit omdat de eigenaar nog steeds de woning wil bouwen en er ruimtelijk geen argumenten zijn om dit niet toe te staan.

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was ook een uit te werken woonbestemming opgenomen in het gebied achter de woningen aan de zuidzijde van de Bato'sweg (oneven nummers 17-33), Engelenhof 4 en 5, het Kerkeland (oneven nummers 3-45), en de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg (oneven nummers 81-85). Ook deze uit te werken woonbestemming is overgenomen. Mede ook omdat de eigenaar van een groot gedeelte van dat gebied (Bato'sweg 17) in 2015 plannen had gemaakt / heeft om, binnen het gebied en op zijn eigendom (project Eibershof) circa acht woningen te bouwen. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was geen maximum aantal woningen opgenomen in deze uit te werken woonbestemming. Uit de toelichting van het daarvoor geldende bestemmingsplan voor de Rosandehoogte stond dat hier circa 20 woningen gepland waren. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is nu wel een maximum aantal woningen opgenomen binnen de uit te werken woonbestemming, namelijk 16. Dit is een aantal dat als maximaal passend gezien kan worden in dit gebied, mede ook gerelateerd aan de plannen van de eigenaar van Bato'sweg 17.

In het, vanuit de Wet ruimtelijke ordening geredeneerd, relatief kort geleden (circa 5 jaar) vastgestelde bestemmingsplan 'De Hes-west 2011' is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een bestemmingsplan geldt namelijk voor maximaal 10 jaar. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Hierna staan de verbeeldingen van bijna alle voorheen geldende bestemmingsplannen afgebeeld.



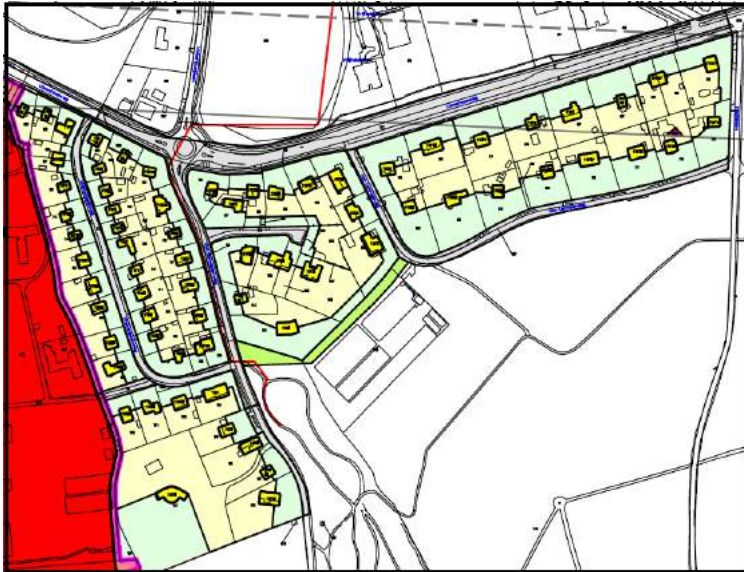
*bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'*



*bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (westelijk deel) (rood plangrens nieuw bestemmingsplan)*



*bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (oostelijk deel)*



bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' (noordwesten, Utrechtseweg- Van Borsseleweg)



bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' (noordwesten, Utrechtseweg- Pietersbergseweg - Park Hartenstein)

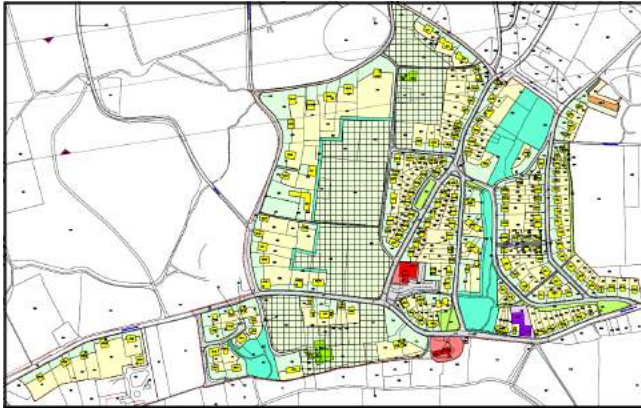


bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' (noordoosten, Utrechtseweg - Julianaweg -

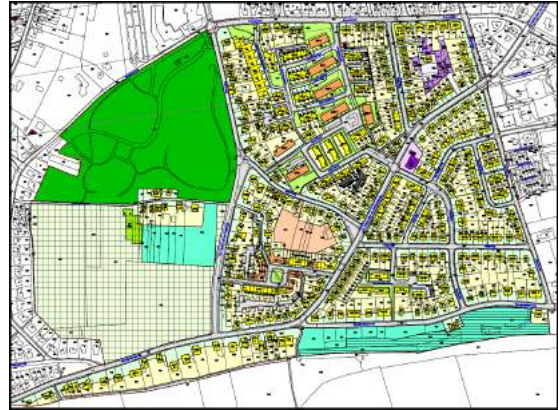


bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' (zuidoosten, Benedendorpsweg - Stenenkruis - Prins Bernhardweg - Rosandeweg)





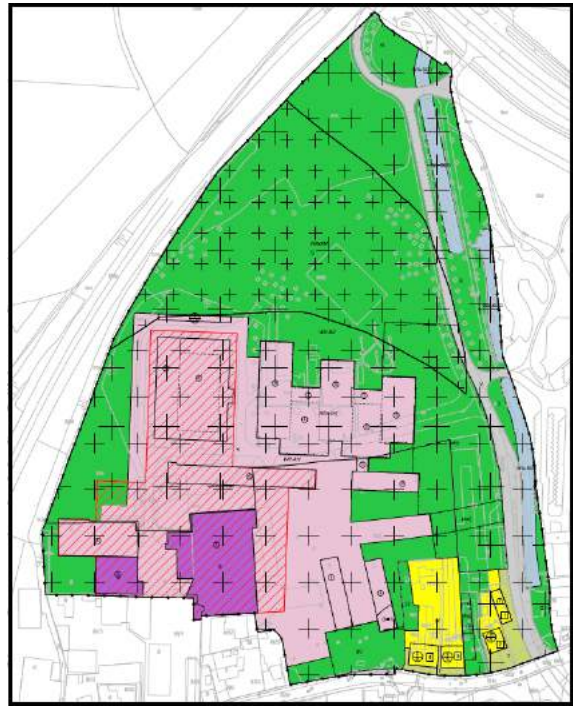
*bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'  
(zuidwesten, Benedendorpsweg - Weverstraat -  
Ploegseweg)*



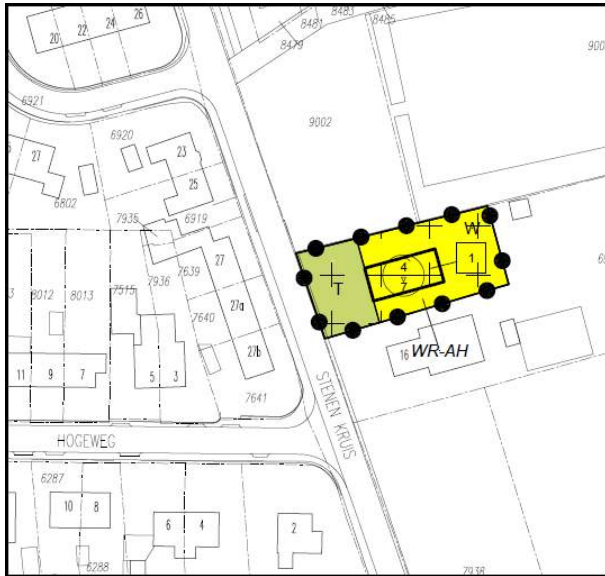
*bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'  
(zuiden, Benedendorpsweg - Fangmanweg -  
Emmastraat - Stenenkruis - Jhr. Nedermeijer  
v Rosenthalweg)*



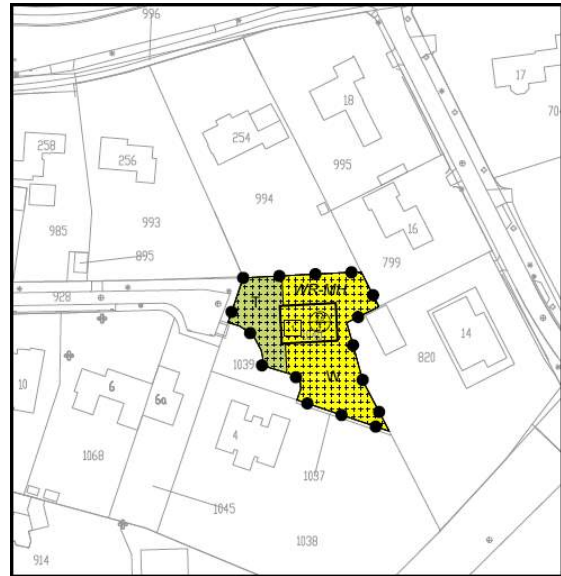
*bestemmingsplan 'Jan Pieter Heije 2013'*



*bestemmingsplan 'De Hes-west 2011'*



*bestemmingsplan 'Stenenkruis 14, 2015'*



*bestemmingsplan 'Van Borsseleweg 4a, 2014'*



*deelgebieden (voormalig GAWAR-terrein, Benedendorpsweg & Leo Kannerhuis, Julianaweg) uit bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012'*



*deelgebieden aan de Klingelbeekseweg uit bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012'*

#### 1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de historie. Hierin wordt de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied besproken. Tevens wordt ingegaan op de manier waarop het beheer van het plangebied is voorzien en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen, waar in hoofdstuk 5 tevens op in wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het (beheergedeelte van) voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Voorliggend plan heeft een beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en wat de reden voor dit beheer is. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 de ruimtelijke structuur beschreven en in paragraaf 2.3 aangegeven welke functies zich binnen het plangebied bevinden. Hier wordt ook kort ingegaan op de gekozen bestemming voor deze functies en de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek.

### 2.2 Historie

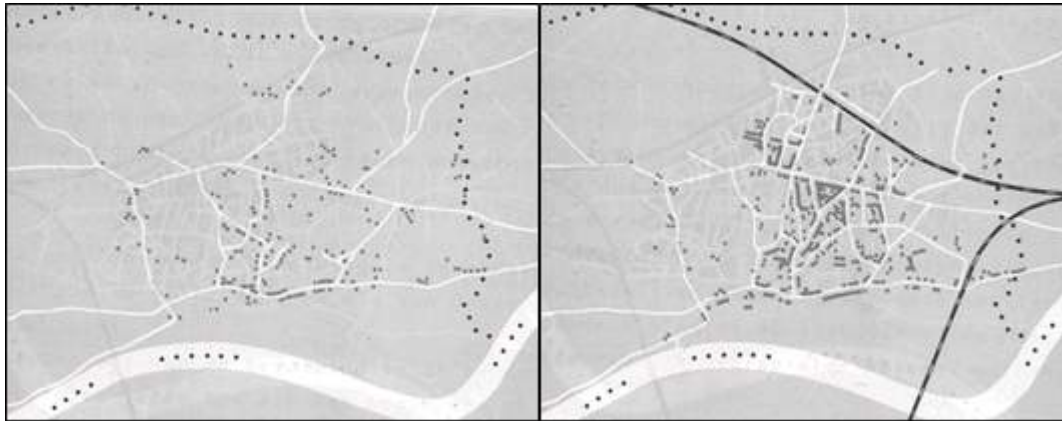
Oosterbeek, gelegen op de stuwwalrand aan de Veluwezoom, telt circa 11.000 inwoners en is de grootste kern van de gemeente Renkum. De Utrechtseweg deelt Oosterbeek in een noordelijk en zuidelijk gedeelte, respectievelijk het boven- en benedendorp. De ontstaansgeschiedenis van Oosterbeek begint aan de huidige Benedendorpsweg, waar omstreeks de 10<sup>e</sup> eeuw een kerkje werd gebouwd. De Utrechtseweg was rond 1570 een landweg naar Arnhem.

Omstreeks 1600 werd de weg steeds meer in gebruik genomen. Veel later, rond 1820, werd het straatbeeld aan de Utrechtseweg bepaald door herenhuizen, landhuizen en villa's. Begin 1900 veranderde de weg in een winkelstraat. Hiermee begon de Utrechtseweg de Benedendorpsweg te overvleugelen als centrum van Oosterbeek.

Het ontstaan van Oosterbeek moet waarschijnlijk worden gezocht langs de huidige Benedendorpsweg, ongeveer ter plaatse van het oude N.H. kerkje. Aan het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw bestond de bebouwing uit een drietal buurtschappen: het Benedendorp, de Dreijen, en Klingelbeek. Vanuit deze verspreide bebouwingsconcentraties groeide Oosterbeek aaneen tot één nederzetting.

In de 19<sup>e</sup> eeuw kwam de zuidelijke Veluwezoom in trek als woongebied: de zogenaamde 'lustwarande'. Deze bewoning gold in het bijzonder voor de welgestelden die zomerverblijven (villa's) lieten bouwen en buitenplaatsen stichtten. Voor de eeuwwisseling bereikte het door de parkachtige inrichting van landgoederen bepaalde beeld van Oosterbeek zijn hoogtepunt. De Utrechtseweg vormde vanaf dat moment de ontwikkelingsas van het dorp met zijn voorzieningen en meest voornamelijk villabouw. De aanleg van deze weg bewerkstelligde een ontwikkeling van het dorp in noordelijke richting.

Veel van de buitenplaatsen die in de 19<sup>e</sup> eeuw waren ontstaan zijn later voor woningbouw-doeleinden verkaveld. Door de groeiende bevolking begint deze verkaveling aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw goed op gang te komen. Daarnaast verrezen schoolgebouwen, winkels, een postkantoor en andere voorzieningen. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw was Oosterbeek 'ontdekt'. Aan het begin van die eeuw was de structuur, waarbinnen het dorp zich verder zou ontwikkelen, in hoofdlijnen bepaald. De bebouwing onderging langzaam maar zeker een verdichting door het verkavelen van de buitenplaatsen en de ruime villaterreinen.



1830

1890

Bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog stond Oosterbeek nog steeds bekend als een welvarend dorp. De 'Slag om Arnhem' in 1944 bracht grote verwoestingen met zich mee, die vooral het Benedendorp troffen. Direct na de oorlog vonden enkele grenscorrecties plaats en al snel werd er een zogenaamd Wederopbouw bureau gevestigd. Er werd een Wederopbouwplan bedacht waarin Oosterbeek een modeldorp moest worden. Dit riep veel weerstand op en mede daardoor is dit plan nooit vastgesteld. Wel zijn er enkele stukjes van uitgevoerd. Na een korte tussenperiode kwam in 1952 het 'Plan van uitbreiding voor het dorp Oosterbeek' tot stand.

In de loop van de tijd heeft de Utrechtseweg meer en meer de functie van centrumstraat gekregen, overigens ten koste van de Weverstraat. Over de Utrechtseweg lopen nog steeds de verbindingen voor het interlokale openbaar vervoer. De ligging aan een weg met veel passanten vormde immers een aantrekkelijke vestigingsplaats. In toenemende mate vestigden zich daar winkels en later ook kantoren. Vooral langs het centrale deel van de Utrechtseweg zijn daardoor veel oorspronkelijke villa's verdwenen en vervangen door modernere winkel / kantoorpanden al dan niet met bovenwoningen. Deze nieuwe invullingen betekenden een wijziging en, in een aantal gevallen, een aantasting van het oorspronkelijke karakter. Een ingrijpende ontwikkeling heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van de Utrechtseweg met de realisering van het Raadhuisplein en de omringende bebouwing op het voormalige landgoed 'De Dennenkamp'.



1930

1977

## 2.3 Ruimtelijke structuur

### 2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ligt ten zuiden van de Utrechtseweg. De oostelijke grens wordt gevormd door de gemeente Arnhem, de zuidelijke grens door de Benedendorpsweg en de in het westen door de bossen langs het terrein Jan Pieter Heije, Van Borselenweg en de Westerbouwing. Het plangebied bestaat uit de zuidelijke helft van Oosterbeek met daarin het centrumgebied, rond de Weverstraat.

#### Centrumgebied

Het centrumgebied (grens Beukenlaan in oosten, Emmastraat, Fangmanweg, De Dam en Van Eeghenstraat in het zuiden en J.J. Talsmalaan in het westen), zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' herbergt veel winkels en aan de randen daarvan woningen. De bebouwing in dat gebied kenmerkt zich door een mengeling van organisch en deels planmatig ontwikkelde woningbouw. Het grootste gedeelte van het plangebied is organisch gegroeid. Hierdoor is er geen duidelijke structuur in het centrum van het dorp aanwezig. Er staat voornamelijk laagbouw, bestaande uit enkele en dubbele woningen, alsmede een enkel hoogbouwcomplex. De bebouwing langs de Utrechtseweg en Plein 1946 bestaat veelal uit panden met winkels op de begane grond en (gestapelde) woningen op de begane grond. Langs de Weverstraat staan kleinere / lagere winkelpanden met daarboven een woning. Hoogbouw (in de vorm van een woongebouw) komt beperkt voor zoals op de hoek van de Weverstraat / Cornelis Koningstraat, de Pietersbergseweg en de Paasbergflat aan het Overzicht. Kenmerkend is dat de bebouwing zelden een grote wand vormt, uitgezonderd aan Plein 1946. Tussen de diverse gebouwen zijn vaak vele doorkijkjes en open ruimtes. Bijzondere details zijn de hoogteverschillen en de groene uitstraling (met name in het Zweiersdal). Het is duidelijk te merken dat in het gebied een groot hoogteverschil aanwezig is, waarbij de Utrechtseweg het hoogste deel betreft en het zuiden (nabij de Dam) het laagste. Daarbij is het hoogteverschil in het Zweiersdal op diverse plaatsen nog goed zichtbaar. In het plangebied liggen verder nog enkele kleine bedrijfjes en kerken.



bebouwing hoek Cornelis Koningstraat / Weverstraat



Van Toulon van der Koogweg / Weverstraat (Plein 1946)



Het oostelijk deel van het centrum (naar het westen bekeken), met rechts de Utrechtseweg, in het midden de Jacobaweg en links de Irene weg.



De Tafelberg (Pietersbergseweg)

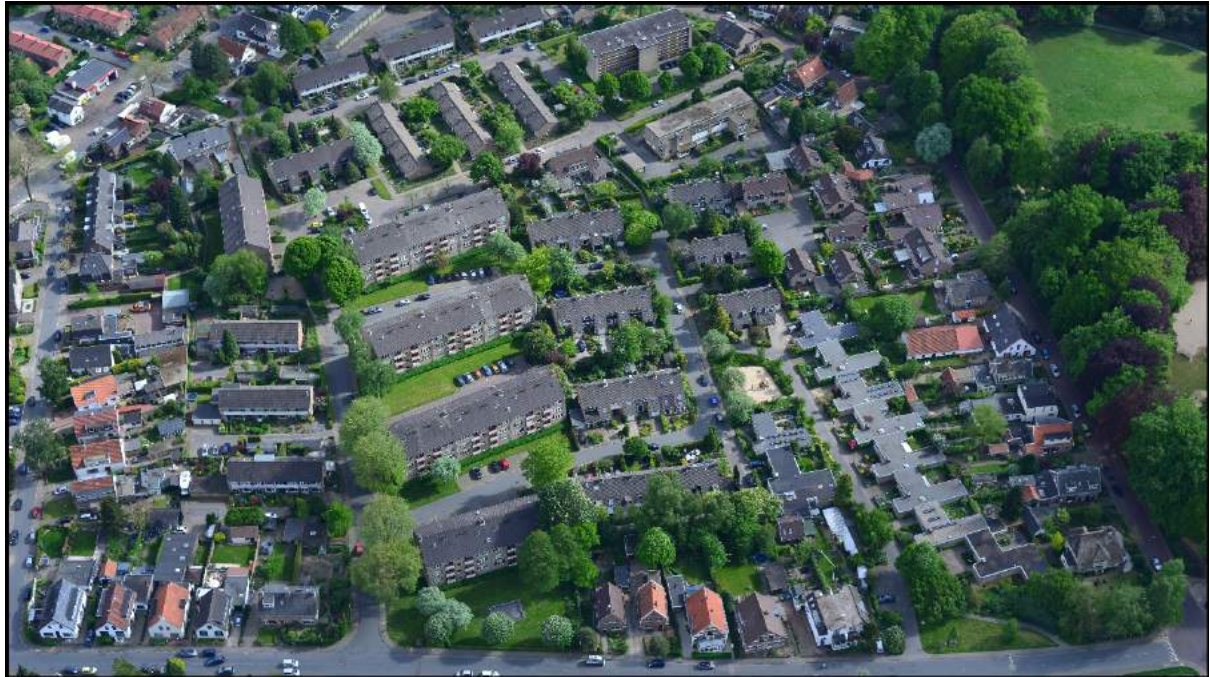


Utrechtseweg 218

### Oosten plangebied

In het oosten van het plangebied (vanaf de Van Toulon van der Koogweg tot aan de Spoorlijn Arnhem - Nijmegen richting het oosten) staan voornamelijk woningen. Dit deel van het dorp wordt gekenmerkt door vele vrijstaande woningen en dubbele woningen, deels organisch gegroeid (zoals langs de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg en de Benedendorpsweg) en deels planmatig ontwikkelde woningbouw. Ook hier is geen duidelijke structuur aanwezig. Op enkele plaatsen komen ook rijenwoningen voor, zoals aan de Kerkeland, Nieuwland, Margrietlaan, Christinastraat, Jhr.

Nedermeijer van Rosenthalweg, Wijnand van Arnhemweg, Patersweerd, Ossenweerd, Laakweg, Stenenkruis en Woudstralaan. Langs de Goudenregenlaan en Nieuwland liggen enkele lage seniorenwoningen. Op een enkele plek komt hoogbouw voor zoals aan in het gebied aan de Margrietstraat, Christinastraat, Mauritsstraat en Nieuwland (circa vier bouwlagen) en het gebied aan de Schellardweg en Van Wassenaarweg (circa 7 bouwlagen). Het grootste gedeelte van dit plandeel bestaat echter uit laagbouw. Ten oosten van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen zijn enkele woningen (laagbouw) gelegen langs de Klingelbeekseweg. Verder liggen hier voornamelijk bedrijven en groen.



*Oosterlijk plandeel (naar het zuiden bekeken), met name hoogbouw en enkele seniorenwoningen in gebied Margrietstraat - Nieuwland, op de voorgrond Emmastraat.*





*De Hes-west (naar het westen bekeken), met bovenin de spoorlijn Arnhem - Nijmegen, links de Klingebeekeweg en onderaan de grens met Arnhem (en de Slijpbeek).*



*Kerkeland (naar het noorden bekeken), links de Van Toulon van der Koogweg, rechts de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg en onderaan de Benedendorpsweg.*

### Westen plangebied

In het westen van het plangebied (ten westen van het centrum en de wegen J.J. Talsmalaan, Hazenakker - Bildersweg) ligt relatief weinig bebouwing. De woningbouw beperkt zich hoofdzakelijk tot de Benedendorpsweg, Kneppelhoutweg en Dennenkamp in het zuiden en de Utrechtseweg, Van Lennepweg, Van Borsseleenweg en Wolterbeekweg in het noorden. Hier liggen allemaal lage woningen bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen met een enkele dubbele woning. De woningbouw in het zuiden is organisch gegroeid. Tussen beide gebieden in ligt een groot park/bosgebied (met enkele agrarische percelen) bestaande uit park Hartenstein, de Hemelse Berg en Laag Oorsprong, met daarin de Gielenbeek en de Oorsprongbeek.



*Benedendorpsweg met links de Van Borsseleenweg -Veerweg (naar het noorden bekeken), rechts de waterzuivering en het voormalige GAWAR-terrein.*

### Zuiden plangebied

In het zuiden van het plangebied (ten zuiden van het Centrum van Oosterbeek en ten westen van de Van Toulon van der Koogweg en ten oosten van de Hazenakker - Bildersweg) kenmerkt het gebied zich met name door organische gegroeide bebouwing. Dit met name langs de Weverstraat en de Geelkerkenkamp. In dit plangebied is relatief weinig bebouwing. Er is hier nagenoeg alleen laagbouw bestaande uit vrijstaande en dubbele woningen. Een uitzondering hierop is de hoogbouw aan de Fanmangweg aan het park Bato's wijk. Het gebied kenmerkt zich door het aflopende terrein en het dal van de Zuiderbeek met aan het eind de oude kerk aan de Benedendorpsweg. In dit gebied bevindt zich een grote agrarische enclave aan de Geelkerkenkamp en het park Bato's wijk ten noorden daarvan.



*Benedendorpsweg met oude kerk aan de Benedendorpsweg (naar het zuiden bekeken), links de Dr. Brevéestraat en Concertzaal en rechts de Ploegseweg.*

### 2.3.2 Groenstructuur

In het plangebied is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. In het bebouwde gebied bestaat het groen met name uit particulier bezit (in de tuinen). Er is weinig openbaar groen (grote groene stroken langs de wegen). Wel zijn in het plangebied vele grotere groene gebieden (zoals parken) aanwezig, zij het dat deze niet aanwezig zijn in het oosten. In het oosten ligt wel een grote agrarische enclave tussen de Utrechtseweg, spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de Prins Bernhardweg. Hier is het hoogteverschil goed te zien. Ook is er nog een groot (particulier) groen gebied gelegen op het terrein bekend als De Hes-west (ten oosten van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen).

Het grote groen in Oosterbeek betreft onder andere Bato'swijk met de ten zuiden daarvan gelegen agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp. Ook het Zweiersdal (tussen de Weverstraat, Molenberg en de Fangmanweg) is zeer duidelijk aanwezig. Dit gebied is mede door het hoogteverschil bijzonder. Het groen van het Zweiersdal loopt nog verder door naar het zuiden via en langs de Zuiderbeek. Tussen de bebouwing aan de Kneppelhoutweg en de Hazenakker - Bildersweg liggen enkele agrarische percelen waardoor dit gebied een open uitstraling heeft. Het westelijk plangebied betreft een overgang tussen park en bos met agrarische percelen en beken. Dit groene gebied, met een historie van landgoederen, loopt als het ware vanuit het dorp naar het buitengebied (of andersom). Het gaat hier dan om gebied van park Hartenstein, de Hemelse Berg en Laag Oorsprong, met daarin de Gielenbeek en de Oorsprongbeek. Ten westen van de Van Borsseleweg kan niet meer gesproken worden van een park, maar slechts van bos.



*Het Zweiersdal (naar het oosten bekeken), met op de voorgrond de Weverstraat en daarachter de Fangmanweg.*



*Zweiersdal (naar het noorden gekeken vanaf de Dam)*



*Zweiersdal (naar het oosten gekeken vanaf de Weverstraat richting de Molenberg)*

### 2.3.3 Verkeersstructuur

De Utrechtseweg is een belangrijke ruimtelijke drager van Oosterbeek als geheel. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp met verschillende functies. De uitstraling ervan sluit hierop aan: veel statige panden, de zichtbare functiemenging en drukte. Belangrijke knooppunten bevinden zich ook op de Utrechtseweg. In het plangebied betreft het de aansluitingen op de Julianaweg, Weverstraat / Van Toulon van der Koogweg (Plein 1946), Pietersbergseweg, Van Borsseleweg. Het verschil tussen de functie als winkelstraat (verblijfsgebied) en hoofdroute (verkeersader) levert in het centrum soms conflicten op. De vormgeving van de weg is in het centrumgebied, binnen het project 'Utrechtseweg, duurzaam veilig' aangepast met de nadruk op het verblijfskarakter.

De belangrijkste verkeersontsluiting is daarnaast de oost-westverbinding van de Benedendorpsweg (in het zuiden) en de Jhr. Neder Meijer van Rosenthalweg. In mindere mate gaat het om de Benedendorpsweg - Klingelbeekseweg. Het plangebied kent verder voornamelijk noord-zuidverbinding met een minder groot verkeersbelang dan de oost-westverbindingen, zoals de Van Borsseleweg, Pietersbergseweg, Weverstraat, Van Toulon van der Koogweg en de Julianastraat-Rosandeweg.

Vrijwel geheel Oosterbeek-Zuid is, op de hoofdverbindingen na, ingericht als 30-km-gebied. In het centrum van Oosterbeek zijn daarnaast diverse (relatief) smalle straten aanwezig, zoals de Weverstraat, Annastraat en het Lucassenpad. Verder zijn er tussen de Utrechtseweg en de Cornelis Koningstraat diverse kleine (wandel)paadjes aanwezig.



*Utrechtseweg (naar het zuiden bekeken), met links de kruising met de Weverstraat/Van Toulon van der Koogweg.*



Utrechtseweg (naar het westen gekeken)

doorgang naar het 'Koningsdal'

## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in de kern. De woningvoorraad in het plangebied bestaat veelal uit vrijstaande woningen, dubbele woningen, woningen boven de winkels (in het centrum) en enkele gestapelde woningen. Met name in het oosten en (zuid)westen van het plangebied liggen de woongebieden. In het midden liggen de centrumfuncties met daarboven woningen. Enkele woningen worden ook deels voor andere functies gebruikt en zijn dan ook als zodanig bestemd met een aanduiding.

Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheerdergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe, niet eerder bestemde, woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. De bestaande (bouw)rechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd maar wel (deels) aangepast aan de gemeentelijke standaardregeling en aan de feitelijke situatie.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', waarbij de bestemming 'Wonen' meer toestaat op het gebied van bebouwing en de bestemming 'Tuin' meestal is toegekend aan de voortuinen van de woningen of tuinen die zich profileren als voortuin. De bestemming 'Wonen' wordt toegekend aan het deel van de tuin wat hoofdzakelijk aan de achterkant van de voorgevel van de woning ligt. In deze bestemming zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan van één bouwlaag. De grens tussen beide bestemmingen wordt, afhankelijk van de situatie ter plaatse, net als in de in 2012, 2013 en 2014 vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere woonkernen in onze gemeente veelal, op 2 meter achter de (voor)gevel of 1 meter achter de (voor)gevel gelegd. In sommige gevallen ligt de grens in het verlengde van de (voor)gevel. Dit alles sluit aan bij het vergunningvrij bouwen. Volgens de wet, het Besluit omgevingsrecht, mag op het daarin genoemde 'achtererf' vergunningvrij gebouwd worden. Dit 'achtererf' begint op 1 meter achter de voorgevel. De vorige bestemmingsplannen in de gemeente, zoals 'Oosterbeek-Zuid 2006', gingen vaak nog uit van een grens tussen het voorerf en achtererf van circa 5 meter achter de voorgevel. Dat is door het vergunningvrij bouwen volledig achterhaald. Een bepaling in een bestemmingsplan kan namelijk het vergunningvrij bouwen niet uitsluiten bij woonbestemmingen, zoals 'Wonen' en

'Tuin' of voorheen 'Achtererf' en 'Voorerf'. Met andere woorden: als iets vergunningvrij gebouwd kan worden dan kan een bestemmingsplan wel de niet bebouwbare bestemming 'Tuin' aan de gronden hebben gegeven, er kan toch vergunningvrij gebouwd worden.



Weverstraat



Weltevreden

### ***Aan-huis-verbonden beroepen***

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde 'aan-huis-verbonden beroepen' mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal een beroep-aan-huis voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan-huis-verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats een woning. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Bij de woonfunctie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een aan-huis-verbonden bedrijf toe te kunnen staan.

### ***Zorg en wonen***

Er is een duidelijke trend aanwezig om zorgbehoevenden in een gewone woonomgeving te laten wonen. De hulpvraag kan voortkomen vanuit fysieke, psychische en/of sociale achtergrond. Hoe de zorgbehoefte hierbij binnen de woning ingevuld wordt kan divers zijn. Soms is de hulp tijdelijk noodzakelijk en soms permanent, soms intensief en soms extensief. Dit valt allemaal onder mantelzorg en onder de bestemming 'Wonen'. Mantelzorg kan ook verleend worden in een bijgebouw bij de woning. Omdat niet in een bijgebouw gewoond mag worden is een afwijking opgenomen om tijdelijk mantelzorgwonen in een bijgebouw toe te staan (inmiddels is een deel hiervan vergunningvrij geworden). De zorgbehoevende of de zorgverlener kan dan, op het perceel waar behoefte is aan mantelzorg, tijdelijk in het bijgebouw bij de woning wonen zolang de behoefte aan mantelzorg bestaat. Omdat soms discussie kan ontstaan of vormen van begeleid / groepswonen en dergelijke nu wel of niet onder de reguliere woonfunctie vallen is een definitie van 'zorgwoning' opgenomen en is een afwijking opgenomen om zorgwonen toe te kunnen staan in een woning. Ook is

een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een zorgwoning, kamerbewoning, bed & breakfast en een zogenaamde twee- of driegeratiewoning toe te kunnen staan.

#### 2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn enkele terreinen waar een maatschappelijke functie is gevestigd dan wel planologisch is toegestaan. Het gaat daarbij om onder andere de kerken aan de Jacobaweg/Wilhelminastraat, de Van Toulon van de Koogweg, de Benedendorpsweg, de begraafplaats aan de Fangmanweg, de scholen/BSO's aan de Paasberg, Jagerspad en Mariëbergweg / Van Spaenweg, het uitvaartcentrum aan de Utrechtseweg, het terrein Jan Pieter Heije aan de Utrechtseweg, het Airbornemuseum en verzorgingshuizen en woonservice (flatgebouwen).



*Airborne museum*



*basisschool de Mariëborn*

Deze maatschappelijk gebruikte terreinen hebben allen een maatschappelijke bestemming gekregen, te weten Maatschappelijk, Maatschappelijk - Zorginstelling, Maatschappelijk - Zorginstelling 1 of Maatschappelijk - Zorginstelling 2. Omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is en behoud van de voorzieningen gewenst is, zijn de gebruiksmogelijkheden vaak ruim geformuleerd. Wel zijn per (deel)bestemming, zoals hiervoor genoemd, andere maatschappelijke functies toegestaan. De bestaande (bouw)rechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd maar wel (deels) aangepast aan de gemeentelijke standaardregeling en aan de feitelijke situatie.





kerk Wilhelminastraat/ Jacobaweg



kerk Van Toulon van der Koogweg



uitvaartcentrum aan de Utrechtseweg

begraafplaats Fangmanweg



Terrein Jan Pieter Heije (naar het zuiden bekeken), met in het midden de hoofdlaan, rechtsonder de oude villa Utrechtseweg 316 en rechtsboven de nieuwbouw van de school De Vlinder.



*Airborne museum (naar het zuiden bekeken).*

### 2.4.3 Centrumfuncties

In het centrum van Oosterbeek, gelegen aan de Utrechtseweg en de Weverstraat / Plein 1946, liggen diverse panden met centrumfuncties, zoals winkels, horeca, dienstverlening. Deze panden hebben een centrumfunctie gekregen, waarin de verschillende functies zijn toegestaan. Net als in de voorheen geldende bestemmingsplannen en het gemeentelijk beleid hebben deze panden een ruime bestemming waarin de hiervoor genoemde functies zijn toegestaan. Op de verdieping van de panden zijn ook woningen toegestaan. Op enkele plaatsen is ook wonen op de begane grond toegestaan, conform de bestaande en planologische situatie. De bestemming 'Gemengd' is toegekend omdat daar slechts enkele van de genoemde functies toegestaan zijn. De bestaande (bouw)rechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn in hoofdlijnen gerespecteerd maar wel vertaald naar de huidige standaardregels (en inzichten) van de gemeente. Ook zijn de (bouw)rechten soms iets aangepast naar aanleiding van de feitelijke situatie. Omdat in de bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente ook verschillende centrumbestemmingen zijn gebruikt, met andere toegevoegde nummers, bevat het voorliggende bestemmingsplan de centrumbestemming, 'Centrum - 1'.



*Utrechtseweg (naar het zuiden bekeken), met rechts de Pietersbergseweg.*



*Naar het oosten bekeken; links de Utrechtseweg en bovenin de Weverstraat.*



winkels Utrechtseweg



centrumfuncties Utrechtseweg /  
Pietersbergseweg

Naast de centrumfuncties hebben nog drie panden, buiten het centrum, een gemengde bestemming. Deze hebben drie verschillende bestemmingen van 'Gemengd' gekregen. De drie locaties zijn Utrechtseweg 62, de Westerbouwing en de Concertzaal. Afhankelijk van de bestemming is hier bijvoorbeeld wonen en kantoor toegestaan of maatschappelijke voorzieningen en (beperkte) horeca en dergelijke.

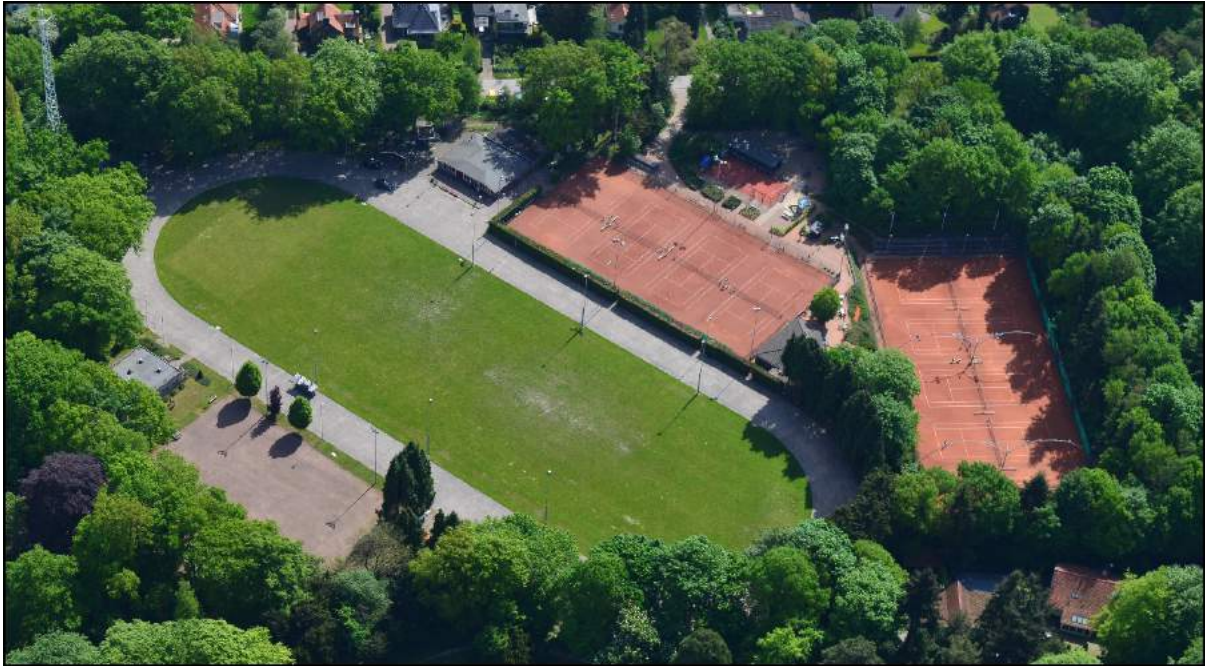
#### 2.4.4 Bedrijf

In het plangebied bevinden zich meerdere nutsvoorzieningen. Alleen de nutsvoorzieningen die niet vergunningvrij zijn op te richten zijn specifiek bestemd. Nutsvoorzieningen vallen onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

Ook zijn, vaak tussen woonpercelen in, enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen met, in sommige gevallen, een specifieke aanduiding voor het betreffende bedrijf indien en voor zover deze bedrijven niet passen binnen de milieucategorie 1 of 2. Ter plaatse van De Hes-west zijn alleen bedrijven in de milieucategorie 1 toegestaan.

#### 2.4.5 Sport

Aan het Lucassenpad bevindt zich een zwembad. Hier is een zwembad en aanverwante activiteiten toegestaan. Langs de J.J. Talsmalaan ligt het sportpark Hartenstein. Hier zijn algemene sportactiviteiten toegestaan. De bestaande (bouw)rechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn in grote lijnen gerespecteerd.



Sportpark Hartenstein (naar oosten bekeken).

#### 2.4.6 Horeca

In het plangebied liggen vele horecabedrijven. De meesten hiervan hebben echter een ruime bestemming, namelijk 'Centrum' of 'Gemengd'. Hier is dan naast de horecabestemming ook bijvoorbeeld detailhandel of een maatschappelijke functie toegestaan. Alleen het horecabedrijf aan de Utrechtseweg 266 heeft een zelfstandige horecabestemming gekregen.

#### 2.4.7 Kantoor

In het plangebied liggen enkele kantoren. Veelal zijn deze toegestaan en gelegen in de ruime centrubestemming. Op enkele plaatsen hebben deze een zelfstandige kantoorbestemming gekregen. Op het terrein De Hes-west in het oosten van het plangebied zijn kantoren met een specifieke functie gelegen en toegestaan. Hebben daarom ook de specifieke bestemming 'Kantoor - 1' gekregen. Hier zijn met name kennisintensieve kantoren toegestaan.

#### 2.4.8 Verkeer

De bestaande wegenstructuur is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen en uitritten biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als 'Verkeer' bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alledag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in de mogelijkheid voor die aanpassingen. De grens van deze bestemming is zoveel mogelijk gelijk gelegd aan de kadastrale grenzen.

Enkele grote (historisch belangrijke) onverharde bospaden in het westen van het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Onverhard' gekregen. Voor deze wegen en paden is het in principe niet de bedoeling dat deze verhard worden.

De spoorlijn Arnhem - Nijmegen met bermen heeft de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' gekregen. De gronden zijn bestemd voor het spoorverkeer, maar ook voor wegen en paden met bijbehorende bruggen en groenvoorzieningen.



*onverharde grote bospaden (lanen)*



*Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg (bij aansluiting Benedendorpsweg, richting het noorden)*

#### 2.4.9 Groen - Park - Bos

Binnen de bebouwde kom bevinden zich groengebieden, voornamelijk in de vorm van parken, bermen en grasland met soms enkele bomen en enkele bossen rondom woningen. Deze groengebieden staan vaak ten dienste aan de omliggende woon- en verkeersfuncties. De grens van deze bestemming is zoveel mogelijk gelijk gelegd aan de kadastrale grenzen.

De grotere groene gebieden langs wegen of groene speelterreinen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Vaak gaat het hier om bosachtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Gebouwen zijn in deze groengebieden niet gewenst. Kleinere groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen. Grotere en specialere groene gebieden hebben de iets meer groen beschermende bestemming 'Groen - Park' gekregen. Het gaat hierbij vaak om parken, zoals Bato'swijk en Hartenstein. Het groen in het Zweiersdal heeft een speciale groenbestemming gekregen, te weten 'Groen - Dalzone'. Hier is naast het groen ook het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en de morfologie van belang. Een deel van het dal heeft ook een bescherming ten behoeve van het behoud en herstel van de openheid gekregen. Dan zijn er ook groene gebieden met een landschappelijke waarde die de bestemming 'Groen - Landschap' hebben gekregen. Deze gebieden zijn meestal net niet aan te merken als agrarisch of bos maar ook niet als groen-park (want ze hebben een grotere natuurwaarde). Vaak kenmerken ze zich door een combinatie van openheid (grasland) met bomen / bos. Deze gebieden liggen onder andere op enkele plekken langs de Gielenbeek, ten zuiden van Tuin de Lage Oorsprong en in de hoek van de Sandersweg / Pietersbergseweg. Het groen op het terrein van Jan Pieter Heije heeft de bestemming 'Groen - Maatschappelijk' gekregen omdat hier naast het gebruik als groen ook maatschappelijk gebruik is toegestaan.

Buiten de bebouwde kom (in het westen) liggen grotere bosgebied. Hier loopt het stadspark over in voormalige landgoederen (zoals de Oorsprong en Hemelse Berg) en bossen.

Het park Bato's wijk kan als cultuurhistorisch waardevol worden gezien. Ook het Zweiersdal vanaf Weltevreden in het noorden, via Dam naar de Benedendorpsweg in het zuiden, is binnen de gemeente van historisch ruimtelijk belang. Vooral omdat het zich kenmerkt door de aanwezigheid van een in gave staat verkerende bijzondere geologisch-landschappelijke structuur alsmede een (aan de rand van de groene bestemming) vrij gave historische nederzettingstructuur. Voor het Zweiersdal en de uitlopers daarvan geldt dat behoud van cultuurhistorische waarden en de morfologie van het

landschap van belang is.



*Het Zweiersdal (gekeken naar het noorden vanaf De Dam)*



*Bato'swijk en Geelkerkenkamp (naar het noorden bekeken).*



*Park Hartenstein (naar het noorden bekeken), in het noorden de Utrechtseweg en rechtsonder sportpark Hartenstein.*



#### 2.4.10 Water

In het plangebied liggen vier beken, van west naar oost gaat het om de Oorsprongbeek, de Gielenbeek, de Zuiderbeek en de Slijpbeek. Al deze beken ontstaan uit een bron. Allen de bron van de Slijpbeek ligt niet in het plangebied. Deze beken (met bijbehorende vijvers) hebben allen een specifieke waterbestemming gekregen waarbij de bescherming van de waterkwaliteit belangrijk is, namelijk 'Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)' of 'Water - Specifieke Ecologische Doelstelling (SED-wateren)'. Al deze beken zijn kenmerkend voor het plangebied, mede door de zichtbaarheid en de morfologie die is ontstaan door die beken. In het zuiden van het plangebied ligt nog een sloot (op de overgang/grens tussen de stuwwal en de uiterwaarden. Deze sloot heeft geen specifieke ecologische doelstelling.



noordelijke vijvers van de Oorsprongbeek



de Oorsprongbeek



de Oorsprongbeek



de Oorsprongbeek



*zuidelijke vijver van de Gielenbeek*



*zuidelijke vijver van de Zuiderbeek*

#### 2.4.11 Agrarisch

In de kern van Oosterbeek liggen enkele agrarische percelen (zoals Geelkerkenkamp, Langs de Hazenakker en Benedendorpsweg - Stenenkruis), maar ook aan de westelijke en oostelijke rand van het dorp. In het zuiden, langs de Benedendorpsweg, op de overgang naar de uiterwaarden liggen ook enkele agrarische percelen. Enkele van die percelen worden intensief agrarisch gebruikt, maar velen worden voornamelijk gebruikt als grasland, voor het hobbymatig houden van dieren of als volkstuin.

Een markante plek is het open agrarische gebied dat wordt begrensd door de (woningen met tuinen aan de) Kneppelhoutweg - Pietersbergseweg - Van Eeghenweg - Bildersweg - Dr. Brevéestraat en het Kerkenpad (gebied met daarin de Hazenakker en het Rozenpad). De openheid van dit gebied is een belangrijke waarde en kenmerk van dit gebied. De openheid dient duurzaam behouden te blijven als toonbeeld van de cultuurhistorische samenhangen uit de wordingsgeschiedenis van het dorp. Dit geldt ook voor de agrarische enclave aan de Geelkerkenkamp - (achter de woningen met tuinen aan de) Ploegseweg - Benedendorpsweg, Van Toulon van der Koogweg. Behoud van de openheid is ook van belang bij de agrarische anclave in het oosten van het plangebied, gelegen tussen de Utrechtseweg - spoorlijn Arnhem-Nijmegen - Prins Bernhardweg - (woningen met tuinen aan de) Evert van Wilpweg - Borgerweg - Mariënbergweg.



*Agrarische enclave nabij Hazenakker (naar het zuiden bekeken), in het midden de Pietersbergseweg en daarboven Hazenakker en links de Weverstraat.*



*Boerderij aan de van Borsselenweg 39 (richting het oosten)*



*(richting het westen)*

*Toelichting*



*Agrarisch gebied Geelkerkenkamp*



*Agrarische percelen in uiterwaarden bij oude kerk Benedendorpsweg*

## Hoofdstuk 3    *Beleid*

### 3.1    *Inleiding*

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

### 3.2    *Rijksbeleid*

#### 3.2.1    *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'MobiliteitsAanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
  - *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
  - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

### *Conclusie*

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang. Bovendien is het bestemmingsplan beheergericht van aard.

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

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

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten

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

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

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

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

### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is een op het beheer gericht plan en past binnen het Barro. Met het plan zijn namelijk geen nationale belangen gemoeid.

### *3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

verplichting.

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

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro:

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

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

### *Regionale Woonagenda*

Op 17 februari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Renkum ingestemd met de regionale Woonagenda. Ook andere gemeenten in de stadsregio hebben hiermee ingestemd. In juni 2015 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland ingestemd met de regionale Woonagenda.

In de Woonagenda staat onder andere dat:

- afstemming over woningbouwprogramma's binnen de stadregio in drie subregio's plaats vindt;
- bij de programma's gebruik wordt gemaakt van een 'stoplichtmodel'.

In de Woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio dus afgesproken dat zij de gemeentelijke woningbouwprogramma's onderling en met de provincie afstemmen op subregio-niveau met behulp van het 'stoplichtmodel'. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie). Voor de gemeente Renkum betekent dat afspraken maken in de subregio Arnhem en omgeving (bestaande uit de gemeenten Rheden, Rozendaal, Lingewaard, Overbetuwe, Arnhem en Renkum). Het 'stoplichtmodel' maakt onderscheid in plannen waar gemeenten en provincie het over eens zijn dat het goede plannen zijn (groen), plannen waar nog aan gesleuteld wordt of die op langere termijn spelen (oranje) en plannen die uit de markt genomen moeten worden (rood).

Ten behoeve van de Woonagenda heeft het bureau ABF-research een woningmarktverkenning uitgevoerd met behulp van het Socratesmodel. Het Socratesmodel modelleert de afstemming tussen de vraag en aanbod op de woningmarkt nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod, zoals demografie, woonvoorkeuren, verhuisstromen, kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw. De uitkomsten van deze woningmarktverkenning zijn ook gebruikt als basis voor de gemeentelijke Nota Wonen 2014. Doordat gemeenten, Stadsregio (Arnhem-Nijmegen) en provincie uitgaan van dezelfde woningmarktverkenning is er een goede gezamenlijke basis voor afstemming van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

Alle gemeenten hebben hun woningbouwprogramma getoetst aan de uitkomsten van Socrates.



Plannen die in lijn zijn met de behoefte van Socrates zijn op groen gezet. Daarnaast is er voor de gemeenten de mogelijkheid om vanwege andere argumenten plannen op de groene lijst te zetten (bijvoorbeeld financiële of ruimtelijke argumenten).

De Stadsregio heeft de woningbehoefte en de woningbouwprogramma's (de groene plannen) van de gemeenten in de subregio Arnhem en omgeving met elkaar vergeleken. Het model Socrates voorspelt voor de subregio Arnhem en omgeving een toename van circa 8500 huishoudens in de periode 1.1.2014 tot 1.1.2020. De gemeenten hebben in totaal 6403 woningen in de planning. Het is vooral Arnhem waar de voorraad aan goede woningbouwplannen laag is. Bij de omliggende gemeenten, waaronder Renkum zijn prognoses en woningbouwprogramma goed in balans. Tot 2020 zijn voor Renkum 393 woningen opgenomen in de subregionale planning. De stadsregio trekt ook de conclusie (voor zover mogelijk in de huidige onzekere woningmarkt) dat het voorgestelde programma voor wat betreft woningbouwsegmenten, prijsklassen en woonmilieus past bij de Socrates prognose.

Na 2020 blijft het aantal huishoudens in de subregio naar verwachting groeien, maar het groeitempo neemt wel af. Ook in de periode 2020 tot 2030 blijft er dus ruimte om op beperkte schaal woningen toe te voegen.

### Stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten met behulp van het stoplichtmodel wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses. Het ligt voor de hand om af te spreken welke prognoses gezamenlijk gebruikt worden om discussie over de uitgangspunten te voorkomen.

Op 16 oktober 2014 hebben de wethouders 'wonen' van de subregiogemeenten afspraken gemaakt over de lijst met woningbouwplannen in het 'stoplichtmodel'. Op 2 december 2014 heeft college van burgemeester en wethouders van Renkum ingestemd met die afspraken (en dus met de lijst met woningbouwplannen in het stoplichtmodel).

Hieronder worden de drie gemaakte afspraken weergegeven met per afspraak een korte toelichting.

#### Afspraak 1:

*Gemeenten stemmen in met het subregionale woningbouwprogramma. Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elke gemeentelijk deel van de lijst in het eigen college van B en W en toetsing van de provincie aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

In het subregionale programma is het woningbouwprogramma van de gemeente Renkum onverkort opgenomen. In de lijsten van andere gemeenten staan geen projecten die nadelige invloed hebben voor Renkum. Met deze afspraak wijken we (de Stadsregio en de betrokken gemeenten) van het 50/50 beleid af en programmeren we conform de eigen behoefte van de subregio.

De lijst met projecten voldoet met deze afspraak aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking: elk plan moet voldoen aan de regionale woningbehoefte. In het stoplichtmodel is dit de lijst met 'groene' plannen.

#### Afspraak 2:

*Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose (is een landelijke prognose voor ontwikkeling van bevolking en huishoudens, die jaarlijks geactualiseerd wordt). Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere analyses benutten. De gemeente Arnhem roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.*

Strekking van deze afspraak is dat Arnhem en de omliggende gemeenten samen blijven afstemmen over hun woningbouwprogramma's, los van het wel of niet voortbestaan van de stadsregio. Het is een vrijwillige afspraak, niet verplicht op basis van wet- of regelgeving. Afstemmen in (sub)regionale verband is van belang voor onderbouwing van woningbouwplannen richting de provincie omdat de ladder voor duurzame verstedelijking aangeeft dat plannen moeten passen binnen de regionale woningbouwbehoefte.

#### Afspraak 3:

*Gemeenten kunnen tussentijds plannen in procedure brengen die nog niet in het bijgevoegd woningbouwprogramma op groen staan. Indien het totaal van deze plannen de omvang van de groene plannen voor de betreffende gemeente met meer dan 10% overschrijdt stelt de gemeente de andere subregiogemeenten daarvan op de hoogte. Deze plannen worden separaat voorgelegd aan de provincie in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*

Deze afspraak maakt het makkelijker om tussentijds (niet tijdens de jaarlijkse actualisatie van de woningbouwlijsten) nieuwe plannen in ontwikkeling te nemen, zonder dat daarvoor subregionaal overleg noodzakelijk is.

#### Groene projecten in het stoplichtenmodel

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op hebben).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu)
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:
  1. omdat het bestemmingsplan is vastgesteld;
  2. of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is).
- Start bouw binnen een termijn van 5 jaar (op dit moment voor 01-01-2020) is realistisch.

#### Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de Ladder aan de orde is. Daarmee maakt het voorliggend bestemmingsplan geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden. Later zijn beide plannen nog opnieuw en partieel gewijzigd vastgesteld, waarvan de laatste in november 2015. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
  - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
  - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
  - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
  - d. een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

1. Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
2. Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
3. Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

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

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

#### *Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze Rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

#### Conclusie

Dit bestemmingsplan is beheergericht en past binnen het provinciaal beleid.

#### *3.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Geëdeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019' (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar.

Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Renkum valt onder de regio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren aan het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 36.600 woningen netto worden toegevoegd.

In de op 17 oktober 2014 in werking getreden Omgevingsverordening is in artikel 2.1.1 sub 17 en artikel 2.2.1.1 verwezen naar het Kwalitatief Woonprogramma. Daarmee heeft het Kwalitatief Woonprogramma zijn werking behouden. De eerder genoemde 'Regionale Woonagenda' en het 'stoplichtmodel' zijn uitwerkingen / opvolgers van het KWP3.

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP 3 komen te vervallen. In de kwantitatieve opgave voor de Stadsregio zijn de woningen opgenomen als een zogeheten 'groen' plan. Dit betekent dat het plan subregionaal is afgestemd en voorziet in een woningbehoefte. Het plan is hiermee in overeenstemming met de omgevingsverordening en de daaraan gekoppelde kwantitatieve opgave.

### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is beheergericht van aard en is daarom niet in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en ook niet met het 'stoplichtmodel'.

## **3.4 Regionaal beleid**

### *3.4.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen*

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Doelstelling van de regiovisie voor wonen is het voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar hebben met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Voor de periode 2010 - 2015 is voorsnog een opgave van circa 15.500 woningen opgenomen. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. De programmering van de woningbouw dient plaats te

vinden met in achtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

### *Groene Akkoord*

Vanuit de Stadsregio is een akkoord gesloten tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en diverse bouwende partijen ten behoeve van het duurzaam bouwen. Het Groene Akkoord is de vervanger van het oude KAN-DuboConvenant uit 2000. In het akkoord is afgesproken dat de partijen (gemeenten, corporaties, bouwende partijen) op hoofdlijnen gaan sturen en de komende twee jaar één gezamenlijke taal gaan hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren, te weten GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Duurzaam bouwen houdt in dat op zodanige wijze wordt gebouwd en het beheeren van gebouwen en gebouwde omgeving dat de schade aan het milieu in alle fasen, schaalniveaus en sectoren van het bouwproces zoveel mogelijk beperkt wordt. De fasen van het bouwproces omvatten de levensloop: van ontwerp tot en met sloop van het gebouwde. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de randvoorwaarden zoals gesteld in het Groene Akkoord.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is beheergericht van aard en past binnen het regionaal beleid van het Regionaal Plan 2005-2020. De gemeente Renkum zorgt gemeentebreed voor het behalen van bovengenoemde normen. Daarnaast wordt aangesloten op de eisen die volgen uit het Groene Akkoord.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### *3.5.1 Nota Wonen 2014*

In de 'Nota Wonen 2014' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2014' is een actualisatie van de 'Woonvisie 2010-2014'. Voordat het beleid is opgesteld is er een analyse van de woningmarkt in de gemeente Renkum uitgevoerd. Daarvoor zijn verschillende onderzoeken gebruikt, zoals 'WoOn 2012', 'evaluatie Woonvisie 2010-2014' en de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025'.

Voor de hoofdlijnen van de 'Nota Wonen 2014' zijn de vijf politieke pijlers uit de vorige Woonvisie aangehouden. De volgende thema's zijn uitgewerkt:

- kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande woonvoorraad;
- evenwichtige bevolkingsopbouw;
- duurzaam en levensloopgeschikt;
- wonen met zorg;
- regie van de gemeente.

#### *Thema 1: Kwaliteitsscenario en herstructurering bestaande voorraad*

Tot 2019 neemt het aantal huishoudens nog licht toe en daarna daalt het aantal licht. De gemeente wil op deze ontwikkeling zo goed mogelijk inspelen. In de Nota Wonen 2014 wordt voornamelijk de aandacht gericht op de woonkwaliteit in de dorpen, wat ook ten goede moet komen aan de vitaliteit in de dorpen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- herstructurering bestaande woningvoorraad;

- behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- woningaanpassingen ten behoeve van senioren, chronisch zieken en mensen met een beperking;
- aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

#### *Thema 2: Evenwichtige bevolkingsopbouw*

Voor vitaliteit in de dorpen vindt de gemeente de aanwezigheid van verschillende leeftijdsgroepen en generaties in de dorpen van belang. Sturing op een evenwichtige bevolkingssamenstelling is slechts beperkt mogelijk. De gemeente wil echter de mogelijkheden die zij heeft volop benutten. Hierbij werkt ze de volgende beleidsambities uit:

- prioriteit voor het verbreden van het aanbod voor (jonge) huishoudens en huishoudens met middeninkomen;
- zorgvuldig benutten nieuwbouwmogelijkheden;
- erken de samenhang tussen steden en ommeland (kans).

#### *Thema 3: Duurzaam en levensloopgeschikt*

De gemeente hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enerzijds passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam), anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (aanpasbaar). Bij deze toekomstkwaliteit besteedt de gemeente aan drie aspecten in het bijzonder aandacht:

- duurzaam bouwen en duurzame gebiedsontwikkeling;
- aanpasbaar en levensloopgeschikt woningaanbod;
- stimuleren duurzaamheid en toekomstkwaliteit in bestaande bouw en bij nieuwbouw.

#### *Thema 4: Wonen met zorg*

De gemeente wil mensen met een zorgvraag mogelijkheden bieden om zo lang mogelijk in de eigen sociale omgeving te blijven wonen. Ook de kabinetsplannen dragen hieraan bij en zorgen ervoor dat mensen langer thuis moeten blijven wonen. Deze mensen zullen steeds vaker een beroep op de gemeente doen. De gemeente wil voor wonen en zorg de volgende stappen zetten:

- uitwerken flexibel woningaanbod binnen de zorgsector;
- herijking van de rol en positie van woonzorgcentra binnen het gebiedsgericht werken;
- wonen en zorg: versterken van burgerkracht bij wonen.

#### *Thema 5: Regie van de gemeente*

De sturingsmogelijkheden van de gemeente zijn beperkt. Samenwerking vormt daarom de spil van de uitvoering van de Nota Wonen 2014. De gemeente gaat actief de samenwerking aan met woonpartners en inwoners. Op een aantal gebieden neemt de gemeente heel bewust de regierol. Zoals bij de opgave voor het zorgvastgoed. De gemeente heeft ook een stimulerende rol op het gebied van wonen. Deze rol zal in de toekomst toenemen en heeft bijvoorbeeld te maken met het uitlokken van kansrijke initiatieven en het aftasten van mogelijkheden om meer beweging in de woningmarkt te krijgen.

Het uitgangspunt van de gemeente Renkum is dat woningbouwprojecten passen binnen de 'Nota Wonen 2014'. Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd moet binnen de bestaande contouren van de bebouwing passen.

*Conclusie*

Het bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen opgenomen en het plan is daarom niet in strijd met de Woonvisie.

*3.5.2 Ruimtelijke Visie 2025*

Op 22 september 2011 heeft het College van Burgemeester en wethouders de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gehele grondgebied van de gemeente (fysiek-ruimtelijk) in de komende 15 jaar. Ten behoeve van onderhavig plangebied zijn in de visie geen concrete ontwikkelingen aangegeven. Wel geldt een aantal algemene aspecten zoals het verhogen van de kwaliteit van dorpsentrees en toegangswegen, het vergroten van de toegankelijkheid van het bosgebied en het streven naar een sterkere visuele relatie met het buitengebied.

*Conclusie*

Het bestemmingsplan is een beheergericht plan en is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Visie. In voorliggend plan zijn geen nieuwe mogelijkheden voor nieuwbouw opgenomen.



## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

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

Onderhavig bestemmingsplan is beheergericht van aard en er worden derhalve geen nieuwe grote ontwikkelingen toegestaan. In de vigerende bestemmingsplannen, zoals genoemd in paragraaf 1.3, is in het verleden reeds geconcludeerd dat de ontwikkelingen mogelijk waren en geen milieu- en omgevingsaspecten belemmerden.

### 4.2    *Bodem*

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Gezien het feit dat onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toestaat en enkel de bestaande situatie vastlegt, is er geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwinguitbreidingen, welke binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### 4.3    *Lucht*

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is en er in principe geen nieuwe woonbebouwing of andere bebouwing mag worden gebouwd, kan worden gesteld dat het milieuaspect 'lucht' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### 4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de omgevingsvergunning voor het bouwen in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat vormt het milieuaspect 'geluid' geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### 4.5 Milieuzonering

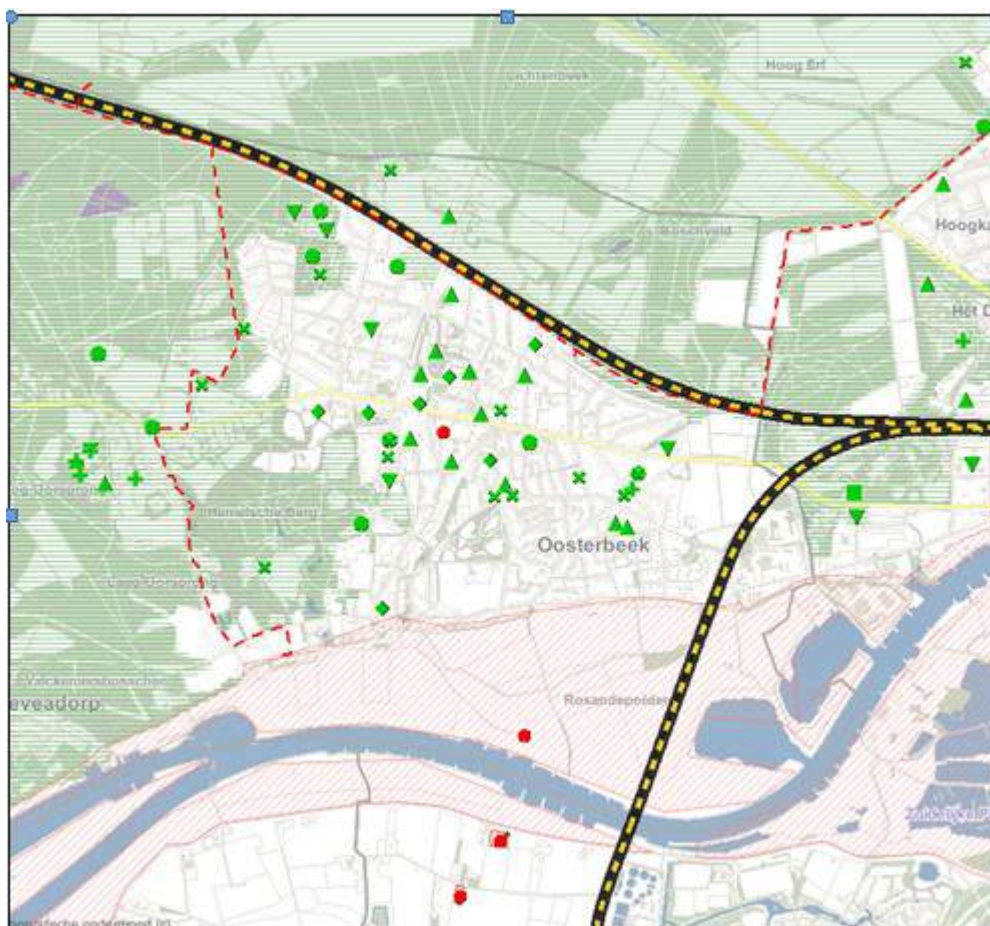
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en ook voor de bedrijfspgang van bestaande omliggende bedrijven.

In onderhavig plangebied is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe functies. Het plan is beheergericht van aard. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

#### 4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.



Fragment Risicokaart Nederland

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen (N-568-14) (langs de Van Borsseleweg in het westen van het plangebied). In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze buisleidingen inzichtelijk gemaakt<sup>1</sup>. Het rapport is als bijlage Onderzoek externe veiligheid (buisleidingen) bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Binnen Oosterbeek-Zuid is sprake van een plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ). Het gebied ligt deels binnen het invloedsgebied van de buisleiding en N-568-14 van Gasunie. Omdat het invloedsgebied het onderzoeksgebied deels overlapt, is de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt.

Voor het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 is het groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Zuid geen sprake is van een groepsrisico. De vaststelling van het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval te bestrijden door de planvaststelling niet beïnvloed. De in het plan vastgelegde kleinschaligheid van de bebouwing borgt ten slotte dat het groepsrisico niet (ongebreedeld) toe kan nemen.

Geconcludeerd wordt dat het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt in het kader van het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016.

## 4.7 Water

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

Dit bestemmingsplan is beheergericht van aard waardoor de waterhuishouding niet negatief zal worden beïnvloed.

### 4.7.1 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

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

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

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

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Het hele plangebied en ver daarbuiten is aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). Een deel van het plangebied ligt daarnaast nog in het gebied dat is aangewezen als 'Boringsvrije zone' en 'Koude-WarmteOpslag vrije zone (KWO)'. Aan de Benedendorpsweg ligt een gebied dat is aangewezen als 'waterwingebied'.

In artikel 2.6.1 Waterwingebied van de verordening is opgenomen dat in een waterwingebied geen bestemming mag worden opgenomen die negatieve effecten kan hebben op de kwaliteit van het grondwater.

In artikel 3.3.4 van de verordening (december 2015) is over 'boringsvrije zones' en 'koude-warmteopslag vrije zones' opgenomen dat de provincie er naar streeft het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen.

De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden. In de omgevingsverordening (artikel 3.3.4) zijn daarbij verbodsbepalingen en regelgeving voor inrichtingen in boringsvrije zones opgenomen. Hierbij is het verboden om handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling wordt in ieder geval verstaan het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem. Hieronder worden boorputten verstaan. Dit verbod is niet van toepassing buiten de KWO vrije zone en daarbij de beschermende kleilaag boven het grondwateronttrekkingspunt in de ondergrond niet wordt doorboord.

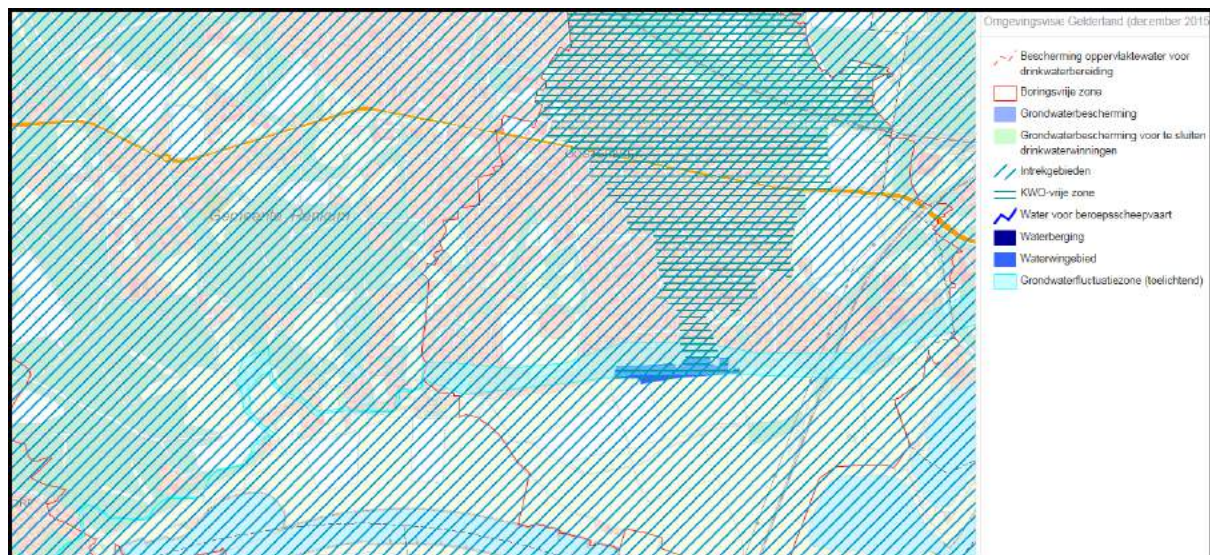
KWO staat voor koude/warmte opslag in de bodem, oftewel bodemenergie systemen, die koude of warmte onttrekken of toevoegen aan de bodem. De grens heeft aldus de naam gekregen van één van de verboden die gelden binnen het begrensde gebied.

In een KWO-vrije zone geldt tevens een verbod op het gebruik van schadelijke vloeibare stoffen zwaarder dan water. De specifieke eigenschappen van deze schadelijk stoffen zorgen ervoor dat de stoffen het grondwateronttrekkingspunt in de ondergrond kunnen bereiken binnen de norm van 25 jaar die leidend is bij de bescherming van het grondwater dat wordt gebruikt voor drinkwaterbereiding. De verbodsbepaling is bedoeld om dit effect te voorkomen.

Het bestemmingsplan is beheergericht en neemt de planologische rechten over van de voorheen geldende bestemmingsplannen. Hierdoor zijn de bestemmingen gelijk en hebben deze minimaal een gelijk risico voor het grondwater / boringsvrije zone dan de huidige bestemmingen in het plangebied.

In artikel 2.6.3 van de verordening is opgenomen dat in een intrekgebied geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen. Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen mogelijk die het winnen van fossiele energie toestaan.

Verder zijn de Oorsprongbeek en de Gielenbeek aangewezen als wateren van de Hoogst Ecologische Natuur (HEN) en de Zuiderbeek en de Slijpbeek als wateren met een Specifieke Ecologische Doelstelling (SED).



Uitsnede kaart Omgevingsvisie (december 2015); Water en ondergrond

#### 4.7.2 Beleid waterschap

Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als Waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige Waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

In het "Waterbeheersplan 2010 - 2015" heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioelstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioelwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

Aangezien het bestemmingsplan een beheergericht bestemmingsplan betreft heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van het waterschap.

#### 4.7.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Renkum is voortvarend aan de slag gegaan met het afkoppelen van verhard oppervlak, één van de doelstellingen van het beleid van de hogere overheid. Sinds 2000 is in totaal ruim 50 hectare verhard oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, daken) afgekoppeld van de riolering. Dit is ruim 20% van het totale aantal wegen in de gemeente. De gemeente voldoet hiermee ruimschoots aan de wettelijke verplichting om voor 2010 49 hectare verhard wegoppervlak af te koppelen van het riool.

Aangezien het bestemmingsplan een beheergericht bestemmingsplan betreft heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van de gemeente.

#### 4.7.4 Situatie plangebied

Ten aanzien van het plangebied kan worden gesteld dat er met dit plan geen nieuwe planologische kaders worden geboden waarmee uitbreiding van bebouwing en derhalve uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt. De bestaande (planologische) situatie wordt van een actueel juridisch-planologische regeling voorzien. Ter bescherming van de behoudenswaardige geohydrologische situatie is waar nodig de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het waterwingebied aan de Benedendorpsweg heeft de dubbelbestemming 'milieuzone - waterwingebied' gekregen ter bescherming van het waterwingebied. De HEN-wateren / beken (de Oorsprongbeek & de Gielenbeek) en SED-wateren / beken (de Zuiderbeek en de Slijpbeek) hebben de beschermende bestemmingen HEN-water en SED-water gekregen.

Gesteld kan worden dat het plan voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar is.

### 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.8.1 Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de 'Wet op de archeologische monumentenzorg', vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Het bestemmingsplan is beheergericht van aard en er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.



*Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding plangebied (rood)*

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorische waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang.

Op basis van de bovenstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied deels een hoge, deels een middelhoge en deels een lage archeologische verwachtingswaarde.

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten middelhoge en hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. Het opnemen van de dubbelbestemmingen is voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij het realiseren van een (bouw)plan dient vervolgens getoetst worden aan de dubbelbestemming en dient dan (indien nodig) archeologisch onderzoek verricht te worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan voor wat betreft het aspect 'archeologie' uitvoerbaar is.

#### 4.8.2 Cultuurhistorie

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

Gezien het feit dat het bestemmingsplan beheergericht van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt aangenomen dat er geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Bescherming van monumenten vindt plaats via de Monumentenwet 1988 en de provinciale/gemeentelijke monumentenverordening.

Vermeld kan worden dat enkele beeldbepalende panden (niet zijnde een monument) de aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen. Voor deze panden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om sloop van deze panden te voorkomen.

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



## 4.9 Natuurwaarden

### 4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

### 4.9.2 Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde 'Natuurbeschermingswet 1998' in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Het plangebied ligt deels in een Natura 2000-gebied. Daarnaast is er in het voorliggend (beheergericht) bestemmingsplan geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden. Dit leidt ertoe dat er geen negatieve gevolgen optreden voor beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

### 4.9.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een toets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij beschermde soorten in het geding kunnen zijn. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.



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

#### 4.9.4 Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

De ambitie van Gelderland is om zorgvuldig om te gaan met natuur en landschap op een haalbare en betaalbare wijze en de samenleving daar meer bij te betrekken. Met het natuur- en landschapsbeleid draagt Gelderland bij aan de realisatie van internationale doelstellingen. De basis van het Gelderse natuur- en landschapsbeleid vormen de afspraken die tussen de provincies en het Rijk gemaakt zijn en die men terug kan vinden in het Onderhandelingsakkoord Decentralisatie Natuur. Een variatie aan planten- en diersoorten is cruciaal voor een goede leefomgeving. Die variatie kan alleen behouden worden wanneer in heel Europa natuurgebieden aaneengesloten worden. Daarom werkt Gelderland aan een Gelders Natuurnetwerk: een stelsel van onderling verbonden natuurgebieden, dat in verbinding staat met natuurnetwerken buiten Gelderland. In het Gelders Natuurnetwerk (GNN) geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of ontwikkelingen waarvoor - overtuigend gemotiveerd - geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het GNN in stand blijft. De Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO) is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een -extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. Een uitbreiding van dagrecreatie of een bestaand landbouwbedrijf vraagt om een andere mate van compensatie dan het plaatsen van een nieuw recreatieverblijf in deze zone. Het ene initiatief heeft een andere impact op het gebied dan het andere. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied. De provincie zoekt naar wat helpt om deze duidelijkheid maximaal te geven en nodigt gemeenten uit om hierover mee te denken. De juiste kaders moeten voldoende uitnodigend blijven voor 'goede' kwalitatieve ontwikkelingen.

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de GNN of GO in het geding kunnen zijn. Een deel van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt in of in de nabijheid van de het GNN of de GO. De betreffende percelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan (net als in de hiervoor geldende bestemmingsplannen) een passende bestemming gekregen. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de GNN en GO aan de orde.



*Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen), met de rode lijn is globaal de grens van het plangebied aangegeven.*

#### 4.10 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het verkeer en parkeren in het plangebied. De bestaande infrastructuur wordt daarom in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Er is gekozen voor een brede verkeersbestemming, waarin onder andere (spoor)wegen, fiets- en wandelpaden, parkeervelden, achterpaden bij woningen en kleine groenvoorzieningen zijn opgenomen. Enkele grotere (cultuurhistorische) onverharde bospaden hebben de bestemming 'Verkeer-Onverhard' gekregen.

Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voortliggend plan onuitvoerbaar maken.

#### 4.11 Kabels en leidingen

Dit bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het plangebied liggen enkele belangrijke hoofdleidingen zoals: een hoofdrioolleiding (in het zuidwesten), een hoogspanningsleiding (in het oosten) en een hoofdgasleiding (in het westen, langs de Van Borsseleweg). deze leidingen hebben allemaal een passende en beschermende bestemming gekregen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.12 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro is dan ook geen sprake. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt hierdoor voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

#### 5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:
  - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
  - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
  - c. nadere eisen;
  - d. afwijken van de bouwregels;
  - e. specifieke gebruiksregels;
  - f. afwijken van de gebruiksregels;

- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- h. wijzigingsbevoegdheid.

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
  - a. anti-dubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
  - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
  - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
  - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit;
  - e. algemene wijzigingsregels: In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen waarin zij - onder voorwaarden - voor het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming kunnen wijziging in de bestemming 'Kantoor - 1' dan wel 'Groen - Park'.
  
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
  - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.  
De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.  
Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

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

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

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap, Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening, Bos, Centrum - 1, Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad, Gemengd - 1, Gemengd - 3, Gemengd - 4, Groen, Groen - Dalzone, Groen - Landschap, Groen - Maatschappelijk, Groen - Park, Horeca, Kantoor, Kantoor - 1, Maatschappelijk, Maatschappelijk - Zorginstelling, Maatschappelijk - Zorginstelling 1, Maatschappelijk - Zorginstelling 2, Natuur, Sport, Tuin, Verkeer, Verkeer - Onverhard, Verkeer - Spoorverkeer, Water, Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN - wateren), Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren), Wonen en Wonen - Uit te werken.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding- Riool, Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting, Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen en Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed.

Als laatste kent het bestemmingsplan ook twee algemene aanduidingen, te weten: 'milieuzone - waterwingebied' en 'veiligheidszone - bedrijven'.

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Agrarisch*

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan twee gebieden in het plangebied. Ten eerste aan het agrarische perceel aan de Van Toulon van der Koogweg, hoek Emmastraat. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren. Tevens is daar de aanduiding 'park' toegekend waardoor het terrein (conform de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan) ook gebruikt kan worden als park en groenvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden met uitzondering van één schuilgelegenheid van dieren. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen toegestaan.

Het tweede terrein met deze bestemming is het agrarisch terrein aan het Stenenkruis / Benedendorpsweg 29 (ter plaatse van de aldaar gelegen boerderij). Uitsluitend binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Benedendorpsweg 29 mogen gebouwen en maximaal één bedrijfswoning worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'weg' zijn ook wegen /paden en verhardingen met opslag van materialen en bedrijfswagens ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' is de opslag van kuilvoer niet toegestaan, voor zover deze een milieuhinderafstand hebben van 25 meter of meer. 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze



zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn volkstuinten toegestaan.

#### *Agrarisch met waarden - Landschap*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is toegekend aan enkele binnen het plangebied voorkomende agrarische percelen. Deze percelen liggen met name in het westen en oosten van het plangebied, maar ook langs en ten zuiden van de Benedendorpsweg. De percelen zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik, het hobbymatig houden van dieren en het behoud, herstel en verdere ontwikkeling (gericht op het versterken) van de aanwezige landschapswaarden, waaronder de openheid (o.a. doorzichten), cultuurhistorische waarden (hierbij is voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg de ontstaansgeschiedenis van belang) en morfologie (o.a. hoogteverschillen). Uitsluitend binnen het bouwvlak van de agrarisch bedrijven aan de Prins Bernhardweg 1, Benedendorpsweg 168, Geelkerkenkamp 18a-20 en de Van Borsseleweg 39 zijn bedrijfsgebouwen en maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (aan de van Borsseleweg 39) is tevens een productiegerichte paardenhouderij toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'weg' zijn ook wegen /paden en verhardingen met opslag van materialen en bedrijfswagens ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn volkstuinten toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' is fruitteelt in de vorm van hoogstamfruitbomen toegestaan.

#### *Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende bedrijven. Het betreft de algemene bestemming 'Bedrijf' voor bedrijven met bijbehorende voorzieningen in de milieucategorie 1 en 2 met specifieke aanduidingen ter plaatse van bijzondere bedrijven. Het gaat in het plangebied om diverse bijzondere bedrijven, waaronder een garagebedrijf, installatiebedrijf en een smederij / constructiebedrijf. Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen zijn alleen toegestaan in het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd.

#### *Bedrijf - Nutsvoorziening*

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende voorzieningen van openbaar nut, welke niet vergunningvrij op te richten zijn. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van het voormalige GAWAR-terrein aan de Benedendorpsweg is met een aanduiding een gronddepot toegestaan. De direct daarnaast gelegen waterzuiveringsinstallatie is ook met een aanduiding aangegeven. Het waterwinbedrijf van Vitens aan de Benedendorpsweg 42 is met een aanduiding aangegeven.

#### *Bos*

De bestaande bosgebieden in met name het westelijk deel van het plangebied hebben een passende, beschermende regeling gekregen binnen de bestemming 'Bos'. De gronden in deze bestemming zijn veelal gelegen in het Gelders NatuurNetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en in het Natura 2000-gebied de Veluwe. Deze gronden zijn bestemd voor bos, het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische

waarden en morfologie, en de instandhouding herstel en/of ontwikkeling van de daar voorkomende waterlopen, watergangen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken. Met deze bestemming worden de genoemde waarden optimaal beschermd evenals de aanwezigheid dan wel benodigde watervoorzieningen.

Aangezien de bossen ook een recreatieve functie (met name wandelen) hebben is in deze bestemming opgenomen dat ondergeschikte extensieve recreatie toegestaan is met de bijbehorende onverharde wandelpaden.

#### *Centrum - 1*

De bestemming 'Centrum - 1' is toegekend aan de (winkel)panden aan onder andere Urechtseweg, Weverstraat, Plein 1946, en een klein deel van de Van Toulon van der Koogweg. Binnen deze bestemming mogen de percelen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies, namelijk horeca, detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan, met uitzondering van één pand achter Utrechtseweg 174. De panden in de bestemming 'Centrum - 1' zijn dus, conform de voorheen geldende bestemmingsplannen, bedoeld voor centrumvoorzieningen (zoals winkels) op de begane grond bestaande uit één bouwlaag. Daarboven, met een beperkte diepte, zijn woningen (meestal in meerdere lagen) toegestaan. De winkellaag van één bouwlaag heeft meestal een standaard hoogte van maximaal 4 meter en heeft een ruime diepte. Dit om voldoende winkeloppervlak te genereren voor de centrumfuncties. De woningen hebben een beperkte diepte (circa 8-15 meter). Het is namelijk niet gewenst om diepe woonblokken bovenop de winkels te realiseren. Dit is nagenoeg gelijk aan de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Het ambachtelijke glas-in-lood-bedrijf aan de Utrechtseweg 172a heeft de aanduiding 'bedrijf' gekregen. Daar waar op de begane grond al woningen zijn gevestigd (en toegestaan op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan) hebben die een aanduiding 'wonen' gekregen. De bestaande karakteristieke beeldbepalende panden hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Hiervoor geldt, conform de bepalingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, dat die karakteristieke panden niet zonder een omgevingsvergunning gesloopt mogen worden. Het behoud van die panden staat daarbij voorop. Om de doorzichten/doorkijkjes tussen de diverse panden te behouden en om te voorkomen dat diverse panden aan elkaar gebouwd kunnen worden hebben de ruimtes tussen de panden aan de Weverstraat en een deel van de Utrechtseweg (net als in het voorheen geldende bestemmingsplan) een tuin- of verkeersbestemming gekregen. Hierdoor kan daar niet of slechts beperkt gebouwd worden. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad*

De bestemming 'Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad' is toegekend aan het historisch zwembad in de Oorsprong aan de Van Borsseleweg. Binnen deze bestemming is uitsluitend cultuur en ontspanning toegestaan in de vorm van een historisch zwembad met mogelijkheid van rondleidingen en bezichtigingen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Gemengd - 1*

De bestemming 'Gemengd - 1' is toegekend aan de villa aan de Utrechtseweg 62. Binnen deze bestemming zijn kantoren en wonen toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

*Gemengd - 3*

De bestemming 'Gemengd - 3' is toegekend aan de Westerbouwing. Conform de bestemming van het pand in het voorheen geldende bestemmingsplan en het bestaande gebruik is ter plaatse het volgende toegestaan. Horeca (niet zijnde logies / hotel), enkele maatschappelijke voorzieningen (zoals culturele activiteiten), museum en cultuur en ontspanning in de vorm van outdoor sporten, wellness, speeltuin, bowlingbaan en lasergamen. Ook is ter plaatse maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

*Gemengd - 4*

De bestemming 'Gemengd - 4' is toegekend aan de Concertzaal aan de Rozensteeg 1 / Dr. Brevéestraat. Conform de in 2009 verleende vrijstelling en in combinatie met de bestemming van het pand in het voorheen geldende bestemmingsplan is ter plaatse het volgende toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen (culturele activiteiten en verenigingsleven), een beperkte zelfstandige horeca (niet zijnde logies / hotel) en maximaal 52 dagen per jaar niet-culturele activiteit zoals bruiloften, bijeenkomsten en het gebruik als feestzaal. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

*Groen*

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere en specialere groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen). Vaak gaat het hier om bosachtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, (wandel)paden, speelvoorzieningen en watervoorzieningen. (Kleinere) groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht.

*Groen - Dalzone*

De bestemming 'Groen - Dalzone' is toegekend aan het Zweiersdal, gelegen tussen de Weverstraat, Molenberg en Fangmanweg. Dit gebied had in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek Centrum' (uit 2005) de bestemming 'Dalzone'. In het voorliggende bestemmingsplan heeft dit gebied, net als het bestemmingsplan Oosterbeek-Centrum 2015, een vergelijkbare bestemming en gebruik gekregen. Deze bestemming is ook toegekend voor het gedeelte van de dalzone ten zuiden van de Dam, langs de Zuiderbeek (Zuiderbeekweg, Weverstraat). De gronden in de bestemming 'Groen - Dalzone' zijn bestemd voor 'parken en plantsoenen, groenvoorzieningen, behoud en herstel cultuurhistorische waarden en/of de morfologie, bos, onverharde paden, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken'. Binnen de bestemming 'Groen - Park' mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van een gebouw ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'karakteristiek'.

Het bestaande karakteristieke beeldbepalende pand (die ook zo is opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan) aan de rand van het Zweiersdal (Fangmanweg) heeft de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Hiervoor geldt, conform de bepalingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, dat dat karakteristieke pand niet zonder een omgevingsvergunning gesloopt mag worden.

In het laagste deel van het Zweiersdal (achter de Weverstraat) is het dal redelijk open (onbebost) en nog zichtbaar. De helling aan de zijde van de Fangmanweg is daarentegen erg bosachtig. Beoogd is om de zichtbaarheid en openheid van het dal te behouden en/of te verbeteren. Daarom heeft dat deel van het dal de aanduiding 'openheid' gekregen. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' is daarom het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid beoogd. Hier is het aanplanten/laten groeien en in stand houden van bomen, struiken en houtgewas omgevingsvergunningplichtig.

#### *Groen - Landschap*

De bestemming 'Groen - Landschap' is toegekend aan groene gebied met een landschappelijke waarde. Deze gebieden zijn meestal net niet aan te merken als agrarisch of bos maar ook niet als groen-park (want ze hebben een grotere natuurwaarde). Vaak kenmerken ze zich door een combinatie van openheid (grasland) met bomen / bos. Deze gebieden liggen onder andere op enkele plekken langs de Gielenbeek, ten zuiden van Tuin de Lage Oorsprong en in de hoek van de Sandersweg / Pietersbergseweg. De gronden in de bestemming 'Groen - Landschap' zijn bestemd voor 'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van de landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen), parken en plantsoenen, bos, agrarisch medegebruik en hobbymatig houden van dieren, extensieve recreatie, onverharde paden, waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken'. Binnen de bestemming 'Groen - Landschap' mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van bestaande gebouwen.

#### *Groen - Maatschappelijk*

De bestemming 'Groen - Maatschappelijk' is toegekend aan de grotere groenvoorzieningen van het terrein Jan Pieter Heije aan de Utrechtseweg 274-278, 316-318, voornamelijk bestaand uit bos/bomen en struiken of grasland, welke ook een functie hebben voor de maatschappelijke functies van het terrein Jan Pieter Heije. Groenvoorzieningen op het terrein Jan Pieter Heije die geen maatschappelijke functie (meer) hebben, dan wel welke teruggegeven zijn aan de natuur, en die gelegen zijn in de Gelders NatuurNetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, categorie 'natuur') hebben de bestemming 'Bos' gekregen.

De bestemming 'Groen - Maatschappelijk' geldt met name voor de enkele jaren geleden aangelegde groenstrook achter de woningen aan de Wolterbeekweg in het oosten en het grote grasveld in het noorden tussen de Utrechtseweg en het hoofdgebouw. Deze gronden zijn eigendom en in gebruik door de maatschappelijke functies op het terrein Jan Pieter Heije en zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken, bos, (wandelpaden, maatschappelijke voorzieningen, speelvoorzieningen, watervoorzieningen, agrarisch gebruik en plantsoenen. Binnen de bestemming 'Groen - Maatschappelijk' mogen geen gebouwen worden opgericht. Ter plaatse van het grasveld in het noorden, tussen de Utrechtseweg en het hoofdgebouw, is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Dit grasveld wordt regelmatig gemaaid en is en wordt niet agrarisch gebruikt en ook nooit geweest. Wel is het de wens dit agrarisch te gaan gebruiken ten behoeve van de bewoners van het terrein. Dit terrein wordt al tientallen jaren gebruikt om enkele evenementen voor de maatschappelijke functies op het terrein te organiseren, zoals de jaarlijkse kermis/circus voor de bewoners van het terrein. Ook wordt dit grasveld ieder jaar gebruikt voor de airborne-activiteiten in de gemeente en de regio. Dan worden op het grasveld gedurende enkele dagen tenten opgeslagen en voormalige militaire voertuigen gestald. Met de aanduiding 'evenemententerrein' welke specifiek voor de bestaande evenementen is geschreven worden deze activiteiten planologisch vastgelegd.

#### *Groen - Park*

De bestemming 'Groen - Park' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere (en soms beboste) waardevolle grote groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen). Deze bestemming geldt onder andere ter plaatse van de parkstrook tussen de Pietersbergseweg en de J.J. Talsmalaan (naast het uitvaartcentrum), park Hartenstein, het park Bato's wijk, het parkgebied bij het terrein De Hes-west (Arnhems Buiten) het parkgebied langs/ten zuiden van de Sandersweg en het particuliere groene terrein tussen de Van Eeghenweg en de Jagerskamp. Ter plaatse van dat laatste gebied is tevens een aanduiding opgenomen voor het bestaande agrarische medegebruik in de vorm van het (hobbymatig)houden van dieren. Deze gronden zijn bestemd voor bedoeld voor groenvoorzieningen, parken, bos, behoud en herstel van landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, (wandel)paden, speelvoorzieningen, watervoorzieningen en plantsoenen. Wegen en parkeervoorzieningen kunnen niet in deze bestemming worden gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Groen - Park' mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van het gebouw van de dierenweide in park Hartenstein.

De muziekluifel in park Hartenstein is met een speciale aanduiding aangegeven. Conform het gemeentelijk beleid (opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening, (APV)) en zoals dit ook feitelijk gebruikt wordt zijn op beperkte schaal evenementen toegestaan in park Hartenstein en Bato's wijk. In het parkgebied van De Hes-west is met een aanduiding aangegeven dat een EMC-testtent (electromagnetische compatibiliteit-testtent) toegestaan is, conform de feitelijke situatie.

#### *Horeca*

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan het restaurant aan de Utrechtseweg 266 (Hartenstein@Laurie). Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

#### *Kantoor*

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan het kantoorgebouw aan de Benedendorpsweg 188 (op het voormalige GAWAR-terrein). Ter plaatse is met een aanduiding ook een atelier toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Kantoor - 1*

De bestemming 'Kantoor - 1' is, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'De Hes-west 2011', toegekend aan de bestaande (en geplande) specifieke kantoorgebouwen in De Hes-west (Arnhems Buiten) aan de Klingelbeekseweg. Binnen deze bestemming zijn kantoren en onderzoekslaboratoria toegestaan, evenals de bijbehorende wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen e.d. Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken gerealiseerd te worden, met inachtneming van de maatvoeringsbepalingen zoals opgenomen middels aanduidingen op de verbeelding en het maximum bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de bouwregels. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. De bestaande wijzigingsbevoegdheid (uit 2011) is overgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan percelen en panden met een maatschappelijke

functie en gebruik en met een maatschappelijke bestemming in de voorheen gelden de bestemmingsplannen. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een bibliotheek, onderwijs, kinderdagopvang, creativiteitscentrum, (kunst)atelier, openbare dienstverlening (zoals een politiekantoor en een brandweerkazerne), verenigingsleven en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groenvoorzieningen en bouwwerken. Met een specifieke aanduiding zijn de begraafplaats aan de Fangmanweg, het uitvaartcentrum aan de Utrechtseweg, de kerken aan de Van Toulon van der Koogweg en de Wilhelminastraat / Jacobaweg, de dierenarts aan de Pietersbergseweg, het nutsbedrijf aan de Annastraat en het fitnesscentrum aan de Wilhelminastraat, de scouting aan de Van Borsseleweg aangegeven, de voormalige school aan de Talsmalaan, het Airbornemuseum, de kerk aan de Benedendorpsweg 134, de bredeschool aan de Van Spaenweg 11-11a / Mariënbergweg 28 en het schoolgebouw aan de Wijand van Arnhemweg 1. Tevens zijn de bestaande bedrijfswoningen met een aanduiding aangegeven. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

#### *Maatschappelijk - Zorginstelling*

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' is toegekend aan bestaande en reeds planologisch bestemde maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorg- en woonzorgcomponent, zoals woonzorgcentra en serviceflats. Hierbij kan worden gedacht aan De Molenberg, het terrein aan de Pietersbergseweg 19 en het gebouw van het Leo Kannerhuis aan de Van Toulon van der Koogweg. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een woonzorgcentrum, verzorgingshuis, gezondheidszorg, een school, kinderdagopvang, creativiteitscentrum en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groenvoorzieningen en bouwwerken. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

#### *Maatschappelijk - Zorginstelling 1*

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' is toegekend aan het terrein Jan Pieter Heije aan de Utrechtseweg 274-278, 316-318. Het is een bestemming die grotendeels gelijk is aan de algemene bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' maar dan met enkele extra toevoegingen speciaal voor het terrein van Jan Pieter Heije. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorg- en woonzorgcomponent, zoals internaten en woonzorgcentra toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een school, jeugdopvang, internaten, onderwijs, kinderdagopvang, zorgwonen, begeleid wonen, woonzorgcentrum, gezondheidszorg, creativiteitscentrum en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast bestemd de bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en bouwwerken. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte en oppervlakte zijn opgenomen op de verbeelding.

In de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' zijn meerdere bouwvlakken opgenomen. Met name de delen ten westen van de noord-zuid-gelegen hoofdlaan zijn meerdere bouwvlakken opgenomen. Dit is gedaan vanwege de ligging van dat gedeelte in het Natura 2000-gebied. Door

binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' te werken met meerder bouwvlakken met elk een eigen maximale te bebouwen oppervlakte kan voorkomen worden dat alle bebouwing gebouwd zou kunnen worden binnen het gedeelte wat is gelegen in het Natura 2000-gebied.

### *Maatschappelijk - Zorginstelling 2*

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 2' is toegekend aan het terrein van de Zinzia Zorggroep aan de Hemelseberg 1. Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke functies met een specifieke (woon-)zorgcomponent en is grotendeels gelijk aan de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' met dien verstande dat de bestemming 'maatschappelijk - Zorginstelling 2' beperkter is qua toegestane functies. Binnen deze bestemming zijn onder andere een gasthuis, gezondheidszorg, herstellingsoord, internaten, sanatoria, verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum, zorginstelling en zorgwoningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groenvoorzieningen en bouwwerken. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

### *Natuur*

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan een perceel grond ten zuiden van het Kerkpad ter hoogte en ten zuiden van het terrein van de voormalige gasfabriek GAWAR aan de Benedendorpsweg. De grond van het perceel is recent gesaneerd, deels natuurlijk ingericht en niet meer agrarisch te gebruiken.

### *Sport*

De bestemming 'Sport' is toegekend aan het bestaande zwembad aan het Lucassenpad. Met een aanduiding 'zwembad' is aangegeven dat hier (conform het planologisch recht uit het voorheen geldende bestemmingsplan) uitsluitend een zwembad en/of een sauna, zonnestudio, beautysalon en een sportschool/fitnesscentrum zijn toegestaan. De bestemming 'Sport' is daarnaast toegekend aan de bestaande sportvelden en sportterrein aan de J.J. Talsmalaan (sportpark Hartenstein). Binnen de bestemming 'Sport' is tevens ondersteunende horeca ten dienste van de bestemming toegestaan. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen en speelvoorzieningen. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. De maximale oppervlakte aan gebouwen is met een aanduiding aangegeven bij sportpark Hartenstein. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erfafscheidingen en ter plaatse van sportpark Hartenstein ook lichtmasten.

### *Tuin*

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van met name de voortuinen van de woningen. Daarnaast zijn op de verbeelding specifieke aanduidingen opgenomen voor enkele met vergunning gebouwde overkappingen, bijgebouwen en parkeerterreinen, ten behoeve van het gebruik voor detailhandel (o.a. parkeren) en horeca (zoals een terras) bij de in het bijbehorende gebouw toegestane functie. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn verder alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. De bestaande wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één woning aan de Kneppelhoutweg 14a is overgenomen. De wens voor de bouw van de woning is nog actueel.

### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, fiets en wandelpaden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen het plangebied. Ook zijn diverse bestaande achterpaden en brandgangen achter woningen opgenomen in deze bestemming. Met een aanduiding zijn (bestaande) garageboxen aangegeven. Daarnaast zijn in deze bestemming ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn alleen kleine gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of nutsvoorzieningen toegestaan. Een uitzondering hierop is dat ter plaatse van de bestaande parkeergarage (achter Utrechtseweg 198) een gebouw is toegestaan (binnen het bouwvlak).

### *Verkeer - Onverhard*

De bestemming 'Verkeer - Onverhard' is toegekend aan onverharde wegen en paden binnen het plangebied. Het gaat met name om onverharde bospaden (met een breed profiel) in het westen van het plangebied. In deze bestemming zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Voor deze wegen en paden is het in principe niet de bedoeling dat deze verhard worden.

### *Verkeer - Spoorverkeer*

De bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' is voornamelijk toegekend aan de spoorlijn Arnhem - Nijmegen en de bijbehorende bermen en eigendommen van ProRail (NS). De gronden zijn bestemd voor het spoorverkeer, maar ook voor wegen en paden met bijbehorende bruggen en groenvoorzieningen. Op de percelen met deze bestemming zijn alleen kleine gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of nutsvoorzieningen toegestaan. Een uitzondering hierop is het bestaande gebouw van ProRail aan de Prins Bernhardweg en het bestaande woongebouw van het voormalige stationsgebouw aan de Klingelbeeksweg. Het wonen in het laatste gebouw is aangegeven met de aanduiding 'wonen'.

### *Water*

De bestemming 'Water' is toegekend aan het water ter plaatse van de sloten / beken in het zuiden, langs grens met de uiterwaarden. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor de waterhuishouding, waterhuishoudkundige werken en oevers en taluds. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

### *Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)*

De bestemming 'Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)' is toegekend aan de gronden / wateren die als zodanig zijn aangewezen binnen provinciaal beleid en die van het waterschap. Voor de inhoud van de regeling is aansluiting gezocht bij dit beleid. Het betreft hier de Oorsprongbeek en de Gielenbeek. De gronden in deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van de waterkwaliteit, de watervoerendheid, de morfologie van de oevers van waterlopen en de ter plaatse voorkomende natuur-, ecologische- en landschapswaarden.

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die noodzakelijk zijn binnen de bestemming. Verder is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel



opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Alvorens tot verlening van de vergunning over te mogen gaan, dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder. De Zuiderbeek en de Slijpbeek hebben de bestemming Water - Specifieke Ecologische Doelstelling gekregen. De andere wateren (met name de sloten / beken langs de uiterwaarden) hebben de bestemming 'Water' gekregen. Hier geldt een iets minder streng beschermingsregime.

#### *Water - Specifieke Ecologische Doelstelling (SED)*

De bestemming 'Water - Specifieke Ecologische Doelstelling (SED)' is toegekend aan de gronden / wateren die als zodanig zijn aangewezen binnen provinciaal beleid en die van het waterschap. Voor de inhoud van de regeling is aansluiting gezocht bij dit beleid. Het betreft hier de Slijpbeek en de Zuiderbeek. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de beek (waterkwaliteit, watervoerendheid en doorstroming) met bijbehorende natuur-, ecologische- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Verder is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Alvorens tot verlening van de vergunning over te mogen gaan, dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de verschillende soorten woningen in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Bestaande bouwrechten, dus de bouwvlakken en en bouwhoogten, uit het vorige plan zijn, voor zover mogelijk, gerespecteerd en overgenomen. Soms zijn deze iets opgerekt. Op enkele plaatsen in het bouwvlak anders gelegd doordat delen van de woningen voorheen buiten het bouwvlak lagen of doordat er met vergunning bijgebouwd is bij de woningen. Ook de goot- en bouwhoogte van enkele woningen is aangepast aan de feitelijke en vergunde situatie. De grens tussen het voorerf en het bebouwbare achtererf uit het vorige bestemmingsplan is aangepast aan de nieuwe standaarden van de gemeente en de wettelijke bepalingen over het vergunningvrij bouwen. Dat wil zeggen dat het bebouwbare achtererf (bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak) nu dicht op de voorgevel van de woningen ligt. Verder zijn de maximale bouwhoogten aangepast aan de laatste gemeentelijke standaarden, zo geldt een standaard goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Woningen met een bestaande lagere bouwhoogte die ook veel lagere maximale bouwhoogtes hebben in de voorheen geldende bestemmingsplannen hebben een lagere bouwhoogte gekregen. In het (oude) centrum van Oosterbeek, aan en nabij de Weverstraat, hebben de woningen veelal de bestaande hoogte gekregen.

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

De bestaande karakteristieke beeldbepalende panden (die ook zo zijn opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan) hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Hiervoor geldt, conform de bepalingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, dat die karakteristieke panden niet zonder een omgevingsvergunning gesloopt mogen worden.

Bestaande, in de voorheen geldende bestemmingsplannen toegestane en met vergunning mogelijk gemaakte, bijzondere functies in woningen zijn met een aanduiding opgenomen, zoals detailhandel, kantoor, horeca, zorgwoningen, garagebedrijf en enkele gemengde bestemmingen waarin een

combinatie van o.a. deze functies zijn toegestaan. Ook is de in het vorige bestemmingsplan planologisch toegestane (ondergrondse) parkeergarage met een aanduiding aangegeven.

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

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

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

#### *Wonen - Uit te werken*

De bestemmingen 'Wonen - Uit te werken' is, conform het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006', toegekend aan percelen achter de woningen aan de zuidzijde van de Bato'sweg (onevennummers 17-33), Engelenhof 4 en 5, het Kerkeland (onevennummers 3-45), en de Jhr. Nedermeijer van Rosenthalweg (onevennummers 81-85). Het college van burgemeester en wethouders kan ter plaatse het bestemmingsplan wijzigen om maximaal 16 grondgebonden woningen toe te staan.

#### *5.2.3 Dubbelbestemmingen*

Het plan bevat verder zes zogenoemde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang en zijn vrijwel allen eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwwerordering, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen: Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding- Riool, Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting, Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen en Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed. Het bestemmingsplan kent ook twee algemene aanduidingen, te weten: 'milieuzone - waterwingebied' en 'veiligheidszone - bedrijven'. Hierna worden de dubbelbestemmingen en de aanduidingen beschreven.

#### *Leiding - Gas*

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is opgenomen ter plaatse van de in de ondergrond aanwezige gasleidingen. Rondom de gasleiding ligt een zone van 10 meter (5 meter aan beide zijden van de hartlijn van de leiding) waarbinnen ter bescherming van de gasleiding een bouwverbod is opgenomen. Ter bescherming van de leiding is een bouwverbod opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

#### *Leiding - Hoogspanningsverbinding*

De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is opgenomen in verband met de binnen het plangebied (in het oosten, langs de spoorlijn Arnhem - Nijmegen) aanwezige bovengrondse hoogspanningsleiding / -verbinding. Rondom de hoogspanningsverbinding ligt een zone van 70 meter (35 meter aan beide zijden van de hartlijn van de leiding) waarbinnen ter bescherming van de hoogspanningsleiding een bouwverbod is opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning, na advies van de leidingbeheerder, worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

#### *Leiding - Riool*

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is opgenomen ter plaatse van de in het ondergrond aanwezige hoofdrioolstelsel. Ter bescherming van dit rioolstelsel is een bouwverbod opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

#### *Waarde - Archeologische verwachting*

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' zijn, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relictten. 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 m<sup>2</sup> betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt hetzelfde maar dan voor een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

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

Voor beide 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.

#### *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.

#### *milieuzone - waterwingebied*

Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het waterwingebied aan de Benedendorpsweg 42 en is bedoeld voor de bescherming van het waterwingebied / de waterwinning. Binnen die zone geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken om te voorkomen dat door die werken een negatief effect optreedt op de kwaliteit van het grondwater en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belangen van de waterwinning. Voordat een vergunning verleend wordt, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### *veiligheidszone - bedrijven*

Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Molenberg en is bedoeld voor de bescherming van het gasdrukmeet- en regelstation door het opnemen van een veiligheidszone. Hiermee kan voorkomen worden dat kwetsbare objecten (zoals woningen) en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

Binnen een afstand van 4 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation mogen geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd en binnen een afstand van 10 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation mogen geen gebouwen voor kwetsbare objecten worden gebouwd.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter omdat het hier gaat om een beheerbestemmingsplan is dat nu niet gedaan. De betreffende instanties hebben al eerder aangegeven dat vooroverleg bij niet ontwikkelende plannen, die de belangen van de andere instanties niet raken, niet nodig is. Het ontwerpbestemmingsplan is wel toegezonden aan de provincie. Hier is geen reactie van ontvangen.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' heeft vanaf 24 februari 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 5 april 2016 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn tien zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 24 februari 2016 en in het huis-aan-huis blad Hoog en Laag van woensdag 24 juni 2016 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 21 oktober 2015 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting december 2015 dan wel januari 2016 in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

Hierna zijn de tien ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

#### 6.2.2 zienswijze 1

##### zienswijze 1

Naam:	de heer A.M.J. Schoenmaeckers
Adres:	Ploegseweg 4, 6862 EP Oosterbeek
Ontvangst zienswijze:	21 maart 2016
Inboeknummer:	26596

##### **samenvatting zienswijze:**

Reclamant citeert, om zijn zienswijze te onderbouwen, diverse teksten uit met name hoofdstuk 1.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens citeert reclamant enkele teksten uit de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Vervolgens trekt reclamant daaruit de volgende conclusies:

- In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' wordt aan het agrarisch gebied ten zuiden van de Geelkerkenkamp grote waarde toegekend. Het moet volgens reclamant open blijven, nu en in de toekomst;
- In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' wordt gesproken over grote nieuwe ontwikkelingen, waaronder (nieuwbouw)plannen voor het terrein van de voormalige boerderij aan de Geelkerkenkamp. Maar vanwege het nog niet concreet zijn, wordt dit terrein buiten het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' gelaten;
- Reclamant geeft aan dat het hier om hetzelfde terrein gaat maar met tien jaar verschil. De boerderij is in de zomer van 2015 verkocht. Er zijn dus met grote snelheid plannen ingediend, die zodanig interessant moeten zijn, dat eerst verdere ontwikkelingen moeten worden afgewacht. De geciteerde alinea op pagina 7 van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' moet dus o.a. op basis van deze plannen beschreven zijn. Het open blijven van dit waardevolle gebied, uitvoerig en nadrukkelijk beschreven in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006', wordt niet zonder discussie overgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Nee, er wordt zelfs letterlijk geschreven: 'Dat wil niet zeggen dat deze ontwikkelingen ongewenst zijn';
- In december 2015 heeft reclamant bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem geïnformeerd naar plannen voor het terrein aan de Geelkerkenkamp, en daar waren geen plannen bekend. Reclamant vraagt zich nu af wie welke plannen heeft en waar deze zijn.

Reclamant is van mening dat het agrarisch terrein ten zuiden van de Geelkerkenkamp van grote waarde is en open en vrij van bebouwing dient te blijven, zoals in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' is vastgelegd. Het wekt bij reclamant grote verwondering (en achterdocht) dat er in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' over nieuwe ontwikkelingen met mogelijke nieuwbouw wordt gesproken.

Reclamant wil naast zijn zienswijze, zijn zorg uitspreken over (de uitvoerbaarheid en handhaving van) het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Misschien is de tekst in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' erg gloedvol, reclamant leest in ieder geval grote betrokkenheid bij de historie en de waarde van natuur in en om het dorp Oosterbeek. De natuur in de meest brede zin maakt van Oosterbeek een bijzonder en uniek dorp. In de bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is de tekst sober en volgens reclamant defensief. De gemeente wil niet de strijd aangaan met allerlei wet- en regelgeving en wil voorkomen dat bouwplannen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Reclamant leest over het vergunningvrije bouwregime op achtererven, over meer flexibiliteit en via maatwerk in te kunnen spelen op veranderende behoeftes enz.. Reclamant citeert vervolgens, om zijn zorg te verduidelijken, nogmaals uit het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016':

*'De tuinen van en ten zuiden van de woningen aan de Geelkerkenkamp (even nummers 2-16). Deze locatie heeft conform het huidige gebruik deels (in het oosten) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en grotendeels de bestemming 'Tuin' gekregen (daar waar de gronden voor tuinen met kleine (vergunningvrije) gebouwen en bouwwerken wordt gebruikt). Hierbij is de oorspronkelijke grens van deze bestemming iets aangepast bij de tuinen van nummers 12, 14 en 14a, waarbij een kleine strook de bestemming 'Wonen' heeft gekregen (conform de feitelijke situatie met gebouwde bijgebouwen ter plaatse).'*

Reclamant geeft aan dat zijn zorg duidelijk is, namelijk de bewoning ruikt op, de bestemming 'achtererf' wordt aangepast en de natuur is de dupe.

Reclamant vraagt zijn zienswijze te beoordelen en ziet graag het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' aangepast worden naar aanleiding van zijn zienswijze. Daarnaast hoopt reclamant dat de gemeente zijn zorg voor wat betreft waardering en bescherming van natuur betreft in de discussie

over het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

**reactie:**

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is het volgende aangegeven (en bedoeld). Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan de bestaande feitelijke en planologische (= reeds bestemde situatie) vastlegt. Het bestemmingsplan maakt geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In de toelichting wordt vervolgens aangegeven dat er in het plangebied van het bestemmingsplan wel een paar nieuwe ontwikkelingen / wensen bekend zijn bij de gemeente, maar dat de gemeente die nieuwe ontwikkelingen niet planologisch gaat regelen (bestemmen) in het beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Zo is bekend, en genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan, dat er een nieuw (bouw)plan is voor de locatie van het voormalige agrarische bedrijf aan de Geelkerkenkamp 18a-20.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen worden in het voorliggende bestemmingsplan, maar dat dat niet wil zeggen dat die nieuwe ontwikkelingen daarmee ongewenst zijn.

Indien de gemeente mee wil werken aan die nieuwe ontwikkelingen zal in de toekomst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dat nieuwe bestemmingsplantraject worden dan alle belangen gewogen en kunnen voor- en tegenstanders hun mening geven over (de wenselijkheid van) die nieuwe ontwikkeling. Maar nu dus niet in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Met deze mededeling wordt aan de ene kant duidelijk gemaakt aan initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen waarom hun nieuwe plannen niet worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Zij kunnen dus geen rechten ontlenen voor het planologisch willen regelen van hun nieuwe plannen in het (hoofdzakelijk) beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Aan de andere kant wordt ook duidelijk gemaakt dat datgene in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' wordt bestemd niet per definitie de situatie is zoals het altijd zal blijven. Hiermee wordt ook duidelijk gemaakt dat het feit dat die nieuwe ontwikkelingen niet in het beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' zijn opgenomen, niet betekent dat die nieuwe ontwikkeling ongewenst zijn. Personen die die nieuwe ontwikkeling niet willen kunnen dus ook geen rechten ontlenen aan het feit dat die nieuwe ontwikkelingen niet zijn opgenomen in het beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Reclamant suggereert dat het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' beschermender is voor het agrarische gebied aan de Geelkerkenkamp dan het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dat is echter niet zo.

De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' is meer beschreven als ware het een beleidsdocument dan wel een 'structuurvisie' waarin gewenste toekomstige situaties beschreven zijn. Echter daarvoor is een bestemmingsplan niet (meer) voor bedoeld. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een meer zakelijke beschrijving van de situatie in het dorp en geeft aan wat per bestemming wel en niet wordt toegestaan.

De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' beschrijft daarmee uitgebreider hoe de deelgebieden er feitelijk uitzien dan in het voorliggende bestemmingsplan. Echter een toelichting heeft geen juridische of beschermende waarde. De regels van een bestemmingsplan bepalen de mate van bescherming. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is juist heel goed gekeken naar de beschrijving van de regels. Voor de agrarische terrein aan de Geelkerkenkamp is er in de planologische bescherming (regels) tussen

beide bestemmingsplannen geen verschil. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is dat zelfs beter / ruimer beschermd.

	Oosterbeek-Zuid 2006	Oosterbeek-Zuid 2016
<b>bestemming</b>	Agrarisch gebied	Agrarisch met waarden - Landschap
<b>toegestaan gebruik</b>	bouwland, grasland en daaraan ondergeschikt volkstuinten, agrarische bebouwing (..) en de instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden in het landschap die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp.	- de uitoefening van agrarisch gebruik; - het hobbymatig houden van dieren; - de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak
<b>(nadere) begripsomschrijving voor 'agrarisch gebruik'?</b>	-	een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij, sierteelt en viskwekerij, bomenteelt / boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

Hieruit blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan een duidelijkere omschrijving biedt en duidelijker beschrijft wat beschermd moet worden. Zie op dit onderdeel ook de gegeven reacties op zienswijzen 9 en 10.

Voor wat de reactie op het onderdeel over de tuinen van Geelkerkenkamp 2-16 wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 8 over dit onderwerp.

#### Samenvattend

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Mocht de gemeente in de toekomst een nieuw bestemmingsplan opstellen voor nieuwe ontwikkelingen dan kan reclamant in dat bestemmingsplantraject zijn zienswijze kenbaar maken.

#### conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 6.2.3 zienswijze 2

##### zienswijze 2



Naam: Lensen Hoveniers, de heer J. Lensen; namens hen: Stabilitas B.V., de heer G.P.W. Olbertijn;

Adres: Sandersweg 4, Oosterbeek; namens hen: Ghandiweg 119, 2807 RD Gouda

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016

Inboeknummer: 27014

### **samenvatting zienswijze:**

Het bedrijf Lensen Hoveniers is gelegen aan de Sandersweg 4 in Oosterbeek. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' heeft het terrein van Lensen Hoveniers de bestemming 'Hoveniersbedrijven'. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'.

#### 1- Gebruiksmogelijkheden:

Uit artikel 5.1 onder g van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het bedrijfsperceel uitsluitend de vestiging van een hoveniersbedrijf is toegestaan. Dit leidt ertoe dat bij een eventuele bedrijfsbeëindiging uitgebreide procedures doorlopen moeten worden om andere (lichtere vormen) van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Dit heeft negatieve consequenties voor de waarde van het bedrijfsperceel.

Lensen Hoveniers is een bedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Voor dergelijke bedrijven is in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uit 2009) van de VNG milieucategorie 3.1 opgenomen. Het is daarom onnodig beperkend om in de planregels uitsluitend een hoveniersbedrijf toe te staan en bedrijven met een lagere milieucategorie uit te sluiten. Verder wordt niet eenduidig omgegaan met het mogelijk maken van bijzondere bedrijven. Bedrijven als een garagebedrijf (artikel 5.1 onder c) zijn bijvoorbeeld toegestaan naast bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

Reclamant vraagt daarom om artikel 5.1 onder g. aan te passen door de term 'uitsluitend' te vervangen door 'tevens'. Verder vraagt reclamant om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor bedrijfsactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder voor de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met een hoveniersbedrijf. Hiermee kunnen uitgebreide vergunningprocedures in de toekomst worden voorkomen.

#### 2- Bouwmogelijkheden:

De bouwhoogtes die worden toegestaan zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit geldt niet voor de afwijkingsmogelijkheden. In het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zijn in artikel 13.3 de volgende vrijstellingsbepalingen opgenomen:

- 13.3.1: het bepaalde in 13.2.1 ten behoeve van het bouwen van kassen buiten het bouwvlak met een maximale goot- c.q. bouw-/nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter, mits de bebouwde oppervlakte in totaal niet meer bedraagt dan 25% van het bouwperceel.
- 13.3.2: het in 13.2.2 bepaalde ten aanzien van de goot c.q. bouw-/nokhoogte tot maximaal respectievelijk 6 en 9.50 meter.
- 13.3.3: het in 13.2.3 bepaalde voor het vergroten van de maat tot maximaal 6 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerste en derde vrijstellingsbepaling vertaald in een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.4.1 onder b. en c.). In artikel 5.4.1 onder b., is echter een maximaal oppervlak van 200 m<sup>2</sup> voor kassen opgenomen in plaats van 25% van het bouwperceel. Verder is in artikel 5.4.1. onder c., een maximale hoogte van 5 meter in plaats van 6 meter opgenomen. Een afwijkingsmogelijkheid die overeenkomt met de tweede vrijstellingsbepaling

(bouwhoogte) ontbreekt volledig.

Reclamanten vragen om in het vast te stellen bestemmingsplan gelijkwaardige afwijkingmogelijkheden op te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zodat er flexibiliteit ontstaat in het bestemmingsplan. Uiteraard kunnen hierbij voorwaarden gesteld worden om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen.

### 3- Archeologische dubbelbestemming:

Over het bedrijfsperceel van Lensen Hoveniers zijn dubbelbestemmingen 'Archeologische-waarde' gelegen. Deze dubbelbestemmingen leiden tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en daardoor tot extra kosten. Aangezien het perceel in de huidige situatie grotendeels verhard is, is de huidige ondergrond geroerd en is het niet langer aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De kans dat archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn is daardoor volgens reclamant minimaal. Reclamant vraagt daarom om deze dubbelbestemming te verwijderen.

#### **reactie:**

##### Ad. 1- Gebruiksmogelijkheden:

In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' heeft het terrein van Lensen Hoveniers de specifieke bestemming 'Hoveniersbedrijven'. In deze bestemming zijn uitsluitend hoveniersbedrijven toegestaan. Inhoudelijk is dit exact gelijk aan hetgeen in het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is opgenomen voor het bedrijf van Lensen Hoveniers. Er is wat dat betreft geen verschil en dus ook geen sprake van waardevermindering of verminderde gebruiksmogelijkheden.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is besloten zo min mogelijk specifieke bedrijfsbestemmingen op te nemen. Dus voor Lensen Hovenier is niet gekozen voor de bestemming 'Bedrijf - Hovenier'. Er is gekozen om voor vrijwel alle bedrijven te werken met een algemene bestemming 'Bedrijf' en om vervolgens, waar nodig, met een functieaanduiding voor het specifieke bedrijf het specifieke bedrijf toe te staan.

Vrijwel alle andere bedrijven in het plangebied hadden al een algemene bedrijfsbestemming 'dienstverlenende bedrijven en handel' in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. In die algemene bedrijfsbestemming waren bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dat is voor al die bedrijven niet verandert in het nieuwe bestemmingsplan. Echter garagebedrijven, die inmiddels volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wel onder bedrijven van de milieucategorie 2 vallen, waren niet toegestaan in die bestemming. Maar in de praktijk waren die garagebedrijven wel aanwezig in die bestemming (overgangsrecht of met vergunning). Om discussies te voorkomen in de toekomst zijn deze garagebedrijven nu met een aanduiding opgenomen.

De locatie van Lensen Hoveniers is ten opzichte van die andere bedrijfslocaties een bijzondere. Het ligt namelijk in een bos- en parkachtige omgeving. Het omliggende bos ligt in het Gelders Natuurnetwerk, zoals dat door de provincie Gelderland is vastgesteld. Het terrein zelf ligt in de Groene ontwikkelingszone. Het gebied is daarmee kwetsbaar. De andere bedrijfslocaties liggen niet in een dergelijk gebied. Dit houdt in dat het voorhand verruimen van de toegestane bedrijfsfuncties op de locatie van Lensen Hovenier niet wenselijk is. De gemeente wilde in het voorheen geldende bestemmingsplan geen verruiming van toegestane functies en wil dat nu nog steeds niet. Op voorhand verruiming van functies toestaan is niet gewenst. De gemeente wil de regie houden bij eventuele toekomstige initiatieven voor andere functies in de toekomst. Bij een eventuele

bedrijfsbeëindiging in de toekomst zal dan door de gemeente getoetst worden, bij een concreet verzoek daartoe, welke (bedrijfs)functie(s) ter plaatse kunnen worden toegestaan. Een afwijking van het bestemmingsplan voor een functiewijziging (naar een ander soort bedrijf) kan middels de Wet algemene bepalingen (artikel 2.12, eerste lid in de a, sub 2) in combinatie met artikel 4, lid 9 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht eenvoudig mogelijk gemaakt worden. Het terrein van Lensen Hoveniers ligt in de 'bebouwde kom' als bedoeld in die wetten. Desondanks zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opnemen om ter plaatse bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk te kunnen maken, zoals genoemd in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Dit biedt nog geen garantie dat het college aan die wijziging zal meewerken maar maakt een eventuele procedure tot afwijking wel eenvoudiger. Bedrijven in de categorie 3.1 (waarbij het nu maar de vraag is of het bestaande hoveniersbedrijf in zijn huidige vorm wel onder 3.1 valt) achten wij op de locatie niet wenselijk (onder andere zo dicht bij de woning aan de Sandersweg 6.

#### Ad. 2- Bouwmogelijkheden:

Zoals bij de reactie op Ad. 1- is aangegeven ligt de locatie van Lensen Hoveniers in een kwetsbare omgeving. Verruiming van functies en bebouwing is daarom niet op voorhand gewenst. Daarnaast geeft een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking geen verplichting of garantie dat de gemeente ook die afwijking moet en/of wil verlenen. De gemeente is terughoudend met het toestaan van uitbreiding en verruiming van bouwmogelijkheden ter plaatse.

Dat is mede de achterliggende gedachte van het beperkt opnemen de genoemde afwijkingsmogelijkheden ter plaatse in het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de toevoeging van bebouwd oppervlak en de verhoging van de goot- en bouwhoogte. Anderzijds was, naar nu blijkt, niet goed inzichtelijk hoe groot het bestaande bouwvlak was. Dit in verband met de berekening van de te bebouwen oppervlak bij het in de afwijking genoemde percentage van 25% van het bouwperceel. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 4.715 m<sup>2</sup>. 25% daarvan is 1.178 m<sup>2</sup>. Dit is een zeer forse bebouwingsmogelijkheid op die locatie. Het bouwvlak op het perceel blijkt kleiner te zijn dan het getal waar vanuit is gegaan bij de berekening voor de genoemde afwijkingsmogelijkheid tot 200 m<sup>2</sup>. Het blijkt dat het bouwvlak ter plaatse circa 640 m<sup>2</sup> bedraagt. Daarmee zou (op basis van de 25%-regel van het vorige bestemmingsplan) via een afwijking nog circa 538 m<sup>2</sup> te bebouwd kunnen worden. Dit is zeer fors en ruimtelijk niet gewenst. Desondanks wil de gemeente toch een groter bebouwd oppervlak voor kassen mogelijk kunnen maken met een afwijking dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen (200 m<sup>2</sup>), namelijk 500 m<sup>2</sup>. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit daarom op deze wijze worden opgenomen.

Voor de afwijking van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt in principe hetzelfde. Omdat de hovenier in de algemene bedrijfsbestemming is opgenomen golden hier ook de algemene afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, namelijk maximaal 5 meter. Speciaal voor en ten behoeve van de hovenier zal een afwijking worden opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 meter.

Het met een afwijkingsmogelijkheid kunnen vergroting van de maximale goot- en bouwhoogte achten wij in beginsel niet gewenst op de locatie van Lensen Hoveniers. Omdat het hier echter slechts om een afwijking van bestemmingsplan gaat (en geen direct planologisch recht), en het verlenen van een afwijking slechts een bevoegdheid betreft, zullen wij de afwijkingsbepaling voor ene hogere goot- en bouwhoogte uit het vorige bestemmingsplan alsnog opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### Ad. 3- Archeologische dubbelbestemming:

De archeologische bescherming (via onderzoek) geldt nu al voor het perceel via de gemeentelijke bouwverordening. Deze wordt nu overgenomen in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming geldt voor de hele gemeente en is bedoeld om mogelijke archeologische waarden te beschermen. Bij het bouwen / graven op het terrein vanaf een bepaalde oppervlakte zal aangetoond moeten worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan / wel dat de verwachting van waarden er niet is. Dit zal met onderzoek moeten worden aangetoond. Dit kan niet met de algemene stellingen die reclamant aangeeft. De dubbelbestemming zal blijven bestaan, net als voor alle percelen in het plangebied waar deze is opgenomen.

Voor het terrein van Lensen Hoveniers geldt voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Dit houdt in dat wanneer de gewenste activiteit (bouwen en/of graven) groter is dan 500 m<sup>2</sup> is er archeologisch onderzoek nodig is. Bij kleinere ingrepen niet. Daarmee leidt die archeologische dubbelbestemming niet tot een enorme onderzoeksverzwaring.

#### conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- in de regels van artikel 5.6 (afwijkingen van de gebruiksregels in de bestemming Bedrijf) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' met een afwijking van het bestemmingsplan ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt kunnen worden. Het volgende is nu opgenomen: het bepaalde lid 5.1 voor het toestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' van een (dienstverlenend) bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2;
- in de regels van artikel 5.4.1 onder b. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is de oppervlakte van kassen buiten het bouwvlak die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden, vergroot van 200 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. Het volgende is nu opgenomen opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' kassen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 5 meter en met een totale maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;*
- in de regels van artikel 5.4.1 onder d. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'hovenier' die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden vergroot van 5 meter naar 6 meter. Het volgende is nu opgenomen opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;*
- in de regels van artikel 5.4.1 (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is een artikel toegevoegd waarmee de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'hovenier' met een afwijking kan worden verhoogd naar maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 9,5 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen.*

#### 6.2.4 zienswijze 3

##### zienswijze 3

Naam: Woonvereniging Station Oosterbeek-Laaq, namens hen: de heer A. ter Weeme

Adres: Klingelbeekseweg 69, 6862 VS Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016

Inboeknummer: 27066

### **samenvatting zienswijze:**

De Vereniging Station Oosterbeek-Laaq is eigenaar van het voormalige station met bijgebouwen aan de Klingelbeekseweg 69, 6862 VS Oosterbeek, kadastraal bekend onder nummer 9014.

### Redenen om een zienswijze in te dienen

Reclamanten (verenigd in de Woonvereniging) wonen met Woonvereniging Station Oosterbeek-Laaq al 35 jaar met 7 bewoners op de locatie. Op 29 september 1999 hebben de bewoners de locatie in erfpacht gekregen. Sinds 18 december 2009 hebben de bewoners de locatie in eigendom. Bewoners hebben veel tijd en geld in de ontwikkeling gestoken en wonen met veel plezier op de locatie. Er is sprake van volwaardige appartementen. Door de goede (geluids-) isolatie van de appartementen en door de vrijstaande geluidbeperkende voorzieningen langs het spoor voldoen de appartementen aan alle geluidsnormen voor het wonen dichtbij de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Het geheel van gebouwen vormt een logische functionele eenheid van woon- en werkruimtes. Dit gebruik zal door de bewoners de komende jaren worden gecontinueerd. Het is onwaarschijnlijk dat de situatie op onze locatie zich de komende 10 jaar zal wijzigen.

In het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" heeft de locatie de enkelbestemming Verkeer-Spoorverkeer. De locatie is bestemd voor verkeer. De locatie is als geheel, inclusief bijgebouwen, bestemd. De bestemming past niet bij het huidige gebruik. Op de locatie zijn voor de bestaande gebouwen wel 4 bouwvlakken opgenomen (zie bijlage: Situatie Klingelbeekseweg 69). Het voormalige stationsgebouw (gebouw 1 op de situatietekening) heeft daarbij primair de functieaanduiding 'wonen' met aansluitend de functieaanduiding 'tuin' gekregen. Het tweede gebouw (gebouw 2) heeft de functieaanduiding 'tuin' met aansluitend de functieaanduiding 'wonen'. De overige gebouwen (3 en 4) hebben alleen een functieaanduiding 'tuin'.

Onze locatie is ook opgenomen in het voorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2015 (Oosterbeek). Daarmee is de locatie van reclamanten, in principe, onderdeel van de planvorming zoals verwoord in de Gebiedsvisie Bedrijventerrein Klingelbeekseweg uit 2011. Met de huidige wijze van bestemmen zijn is het perceel van de reclamanten niet langer integraal onderdeel van de planontwikkeling voor het bedrijventerrein.

Op basis van het bovenstaande zijn reclamanten van mening dat:

1. De huidige wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" geen recht doet aan het huidige gebruik als woonlocatie.
2. De huidige wijze van bestemmen de belangen van de Woonvereniging bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg schaadt.

### Motivatie

Reclamanten zijn van mening dat hun rechten beter worden gewaarborgd als de locatie een directe bestemming krijgt die eenduidig overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik van de locatie. Dit

schept zowel voor reclamanten als voor anderen meer duidelijkheid en rechtszekerheid. De enkelbestemming 'Wonen' ligt daarbij voor de locatie voor de hand met het opnemen van een bouwvlak voor alle gebouwen. Het gebruik van de locatie van reclamanten verschilt niet van die van andere woonlocaties in de directe nabijheid aan de Klingelbeekseweg of de Benedendorpsweg en zal ook in de nabije toekomst niet verschillen van deze woonlocaties. Voor al deze locaties geldt dat zij in meer of mindere mate te maken hebben met de milieucontour van de spoorlijn. Het verlenen van een vergelijkbare directe bestemming is dan ook dringend gewenst om de ongelijkheid met deze locatie weg te nemen.

De locatie van reclamanten grenst direct aan het bedrijventerrein Klingelbeekseweg. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein beïnvloedt de woonomstandigheden van reclamanten direct. De locatie van reclamanten was tot voor kort onderdeel van plangebied van de Gebiedsvisie Bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Als gevolg daarvan is de locatie van reclamanten meegenomen bij het voorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2015 (Oosterbeek). Deze directe relatie garandeert een integrale betrokkenheid bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Met de opname van de locatie van reclamanten in het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid, 2016" vervalt deze directe betrokkenheid. Reclamanten zijn niet langer integraal onderdeel van de planontwikkeling voor het bedrijventerrein waardoor de betrokkenheid van reclamanten en daarmee de invloed op de woonomstandigheden van reclamanten wordt verminderd. Reclamanten maken zich ongerust over de ontwikkelingen op het bedrijventerrein en denken dat die hun woongenot zal schaden. Reclamanten willen dat hun belangen worden beschermd en dat hun directe betrokkenheid bij de planontwikkeling wordt gewaarborgd.

Op grond van het bovenstaande verzoeken reclamanten.

3. De bestemming van de woonlocatie van reclamanten in overeenstemming te brengen met het bestaande gebruik en de enkelbestemming 'Verkeer' te wijzigen in de enkelbestemming 'Wonen'.
4. De directe betrokkenheid van reclamanten bij de planontwikkeling van het bedrijventerrein te waarborgen en aan te geven hoe de gemeente dit wil garanderen.
5. Indien de gemeente niet aan de verzoeken onder 3 en 4 van reclamanten voldoet aan te geven wat daarvoor de redenen zijn.

#### **reactie:**

Op dit moment geldt voor het terrein aan de Klingelbeekseweg 69 het zeer verouderde bestemmingsplan 'Oosterbeek 1983'. Daarin heeft het terrein, inclusief de bebouwing de bestemming 'spoorverkeer'. Wonen is daarin niet toegestaan. Echter het voormalige stationsgebouw wordt al tientallen jaren bewoond. Het woongebruik valt daarmee onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. Zoals reclamanten ook aangegeven is het woongebruik de laatste jaren geformaliseerd doordat het terrein in eigendom is overgegaan van Pro-rail / NS naar de Woonvereniging en voldoen de woongebouwen aan de geluidsnormen. Op het terrein staan ook twee bijgebouwen die gebruikt worden als bijgebouwen voor die woningen. Omdat de woningen al vele jaren bestaan en de woonfunctie niet weggehaald zal worden is de woonfunctie positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het terrein had, omdat was aangesloten bij de bestemming van het vorige bestemmingsplan, de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. De twee woongebouwen hadden daarnaast de aanduiding 'wonen' gekregen en de tuin en bijgebouwen de aanduiding 'tuin'. Daarmee zijn de woningen en het gebruik als tuin met bijgebouwen positief bestemd. Dus heeft het terrein een woonfunctie gekregen in het ontwerpbestemmingsplan, conform hetgeen reclamanten vragen.

Echter we zijn het met reclamanten eens (punt 1 en 3 van de zienswijze) dat het logischer is om de woongebouwen dan niet met een functieaanduiding te bestemmen maar met een rechtstreekse

woonbestemming. Hetzelfde geldt voor de tuinfunctie. Daarom wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd. De bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' en de functieaanduiding 'wonen' vervallen en worden vervangen door de bestemmingen 'Wonen' voor de twee woongebouwen en 'Tuin' voor het overige gedeelte (inclusief de twee bijgebouwen).

Over de opmerkingen in de zienswijze (punt 2 en 4) over het bedrijventerrein Klingelbeekseweg en de nieuwe ontwikkelingen willen wij het volgende opmerken.

Zoals reclamanten aangeven zijn er plannen voor herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Mede vanwege die nieuwe plannen en omdat het bestemmingsplan verouderd is voor dat gebied is een voorbereidingsbesluit genomen. Ook voor het perceel van reclamanten geldt nog dat oude bestemmingsplan. Alleen omdat ook voor het perceel van reclamanten een verouderd bestemmingsplan geldt is het perceel van reclamanten ook in het voorbereidingsbesluit opgenomen. Een andere reden is er niet. Een voorbereidingsbesluit regelt namelijk alleen dat er geen gebruik gemaakt kan en mag worden van mogelijkheden die het nog geldende bestemmingsplan biedt. Verder niet. Het suggereert niet of regelt niet dat het perceel van reclamanten onderdeel is of zou zijn van de nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Het perceel is namelijk geen onderdeel van die (her)ontwikkeling.

Uiteraard wordt bij die herontwikkeling rekening gehouden met omwonenden van het bedrijventerrein, zoals reclamanten. In dat kader zullen reclamanten betrokken blijven worden en/of geïnformeerd worden en blijven (zoals dat al plaatsvond) bij die nieuwe ontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg.

Voor het perceel van reclamanten had en heeft de gemeente geen nieuwe (her)ontwikkende plannen bij de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Slechts de woonfunctie van reclamanten zou positief bestemd gaan worden in de toekomst. Echter de planvorming voor het bedrijventerrein neemt meer tijd in beslag dan gepland. Daarom is besloten om de positieve woonbestemming voor het perceel van reclamanten niet (nog langer) te laten wachten op het nog te maken nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Klingelbeekseweg, maar om deze mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan voor 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Hierdoor hebben reclamanten eerder een positieve woonbestemming.

#### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

De bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' en de functieaanduiding 'wonen' zijn voor het perceel aan de Klingelbeekseweg 69 vervallen en zijn vervangen door de bestemmingen 'Wonen' voor de twee woongebouwen en 'Tuin' voor het overige gedeelte (inclusief de twee bijgebouwen).

#### 6.2.5 zienswijze 4

##### zienswijze 4

Naam:	Glock HPC Holding B.V. en de heren J. Minderhoud en E. Gal; namens hen: DLV Advies, de heer T. Evers
Adres:	Van Borsselenweg 39, Oosterbeek; namens hen: Postbus 511, 5400 AM Uden
Ontvangst zienswijze:	29 maart 2016
Inboeknummer:	27008

### **samenvatting zienswijze:**

Namens mevrouw N. Werner handelend namens Glock HPC Holding B.V., de heer H.P. Minderhoud en de heer E. Gal dient DLV Advies een zienswijze in. Reclamanten zijn eigenaar, respectievelijk gebruikers van een productiegerichte paardenhouderij aan de Van Borsseleweg 39.

Deze paardenhouderij is recentelijk opgericht op een locatie waar voorheen een melkveehouderij was gevestigd. De paardenhouderij bestaat uit een KI-station, paardenstallen, een binnenbak, een bijgebouw, een bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen. Over de situering van de nieuwe bebouwing en de inrichting van het erf en de omliggende landerijen heeft in het kader van de omgevingsvergunning uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente. Ook het Gelders Landschap is in het vergunningstraject nauw betrokken. Zowel tijdens de vergunningprocedure als tijdens de realisatie van de paardenhouderij heeft het project op aandacht mogen rekenen vanuit de omgeving. Inmiddels is het project gerealiseerd en is de locatie in gebruik. De ontwikkelingsfase maakt daarbij langzaam plaats voor een gebruiksfase.

De verleende omgevingsvergunningen voor de gronden van reclamanten hebben een vertaling gekregen in het ontwerpbestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016". In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende gebouwen, bouwwerken en gebruiksfuncties zeer specifiek aangeduid en bestemd. De gemeente is voornemens daarbij te kiezen voor een regeling die voor agrarische bedrijven, waaronder dit gebruik nog steeds valt, zeer ongebruikelijk is. Gelet op het bijzondere karakter van het bedrijf en de voorgeschiedenis hebben reclamanten hier begrip voor. Dit neemt echter niet weg dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan overeen moet komen met de verleende omgevingsvergunning voor de paardenhouderij.

### Archeologie

In het kader van het hiervoor aangehaalde project is voor de gronden onder de paardenhouderij een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat bestond uit een bureauonderzoek, een verkennend booronderzoek en een karterend booronderzoek. In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de archeologische belangen ter plaatse gering zo niet nihil zijn. Volgens het uitvoerend bureau RAAP is er ook geen aanleiding nog verdere archeologische bemoeienis met het plangebied te hebben. Gelet op deze conclusie is het niet langer noodzakelijk om een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van archeologische waarden. Reclamanten vragen dan ook om ten aanzien van archeologie het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Hekwerken

Voor de inrichting van het buitenterrein heeft het college op 10 september 2015 een omgevingsvergunning verleend. Uit de bijbehorende tekeningen blijkt dat bij de inrichting van de gronden van reclamanten hekwerken zijn toegepast met een bouwhoogte variërend van 1,2 meter tot 1,5 meter. Op grond van artikel 4.2.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen slechts 1,3 meter. Erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van zand- en graspaddocken (paardenbakken). De vergunning van 10 september 2015 gaat echter uit van een hekwerk rond het terrein behorende bij de paardenhouderij met een hoogte van 1,4 meter. In artikel 1 van de regels (begrippen) ontbreken bovendien de definities van een paddock en/of een paardenbak waardoor dit ook in de toekomst tot discussies kan leiden. Reclamanten vragen dan ook om de regeling voor terreinafscheidingen te verduidelijken en in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.



### Keermuren

Op grond van artikel 4.2.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn keermuren niet toegestaan. Ter hoogte van de aanwezige bedrijfswoning is sprake van een aanzienlijk hoogteverschil in het maaiveld. In de buitenruimte wordt dit overbrugd door een tweetal trappen die deel uitmaken van het tuinontwerp (zie tekening). De noordelijke trap is gelegen tegen een muur die tevens dienst doet als grondkering. Deze muur kan gelet op artikel 1.73 van de regels aangemerkt worden als keermuur. Ook ter plaatse van de paddocks en de buitenbak zijn keermuren geplaatst. De keermuren maken onderdeel uit van een verleende omgevingsvergunning. Reclamanten vragen om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen en in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning.

### Tuin

De paardenhouderij van reclamanten is zeer specifiek bestemd. Dit komt met name tot uitdrukking in de gekozen systematiek waarbij getracht is om de bouwvlakken strak om de vergunde gebouwen te leggen en de bestrating specifiek aan te duiden als "weg". Deze wijze van bestemmen beperkt de paardenhouderij tot de huidig vergunde omvang. Dit is in overeenstemming met de eerder gemaakte afspraken tussen reclamanten en de gemeente. Door de gehele paardenhouderij agrarisch te bestemmen en het bouwvlak strak om de bedrijfswoning te leggen, brengt de gemeente echter wel de tuin behorende bij deze woning onder het overgangsrecht. Deze tuin is op de vergunde landschappelijke inrichting duidelijk afgeschermd van de overige bedrijfsonderdelen en het omliggende landschap. De bestemmingsomschrijving noemt de functie tuin immers uitsluitend in combinatie met de aanduiding "bedrijfswoning". Dit kan volgens reclamanten niet de bedoeling zijn. Om die reden vragen reclamanten om de tuin behorende bij de bedrijfswoning binnen het bouwvlak te brengen of deze specifiek te bestemmen als "Tuin".

### Verblijfsruimtes in hoofdgebouw

Zoals gebruikelijk binnen de sector maakt ook de paardenhouderij van reclamanten gebruik van grooms. Zij zijn verantwoordelijk voor de algemene verzorging van één of meerdere (sport)paarden. Reclamanten moeten blind kunnen vertrouwen op deze personen. Zij zijn dagelijks vele uren per dag bezig met de paarden, van verzorging tot het naar de zin maken van het paard, het houden van toezicht, algehele controle etc.. Door deze verantwoordelijkheid en de onregelmatige werktijden, soms tot diep in de nacht of juist vanaf 's morgens vroeg, is een verblijf voor deze grooms vereist. Alleen op deze wijze kan verzekerd worden dat er 24 uur per dag sprake is van toezicht. Doordat de grooms elders hun hoofdverblijf hebben is van een zelfstandige woonruimte echter geen sprake. Het hoofdgebouw biedt verblijfsruimte voor 8 grooms. Deze ruimtes zijn ook opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is echter enkel opgenomen dat bewoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de bedrijfswoning. Hierdoor is het onduidelijk in hoeverre verblijf van grooms is toegestaan in het hoofdgebouw. Verzocht wordt om in de regels een specifieke regeling op te nemen voor het verblijf van grooms.

### **reactie:**

#### Ad. Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de 'Wet op de archeologische monumentenzorg', vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. De gemeente Renkum heeft een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarin de archeologische verwachtingen van het hele

grondgebied van de gemeente. De gemeente heeft daarin drie soorten archeologische verwachtingen opgenomen, namelijk lage, middelhoge en hoge verwachtingen. De gemeente heeft dit ook vertaald in archeologisch beleid. Daarin is opgenomen dat de archeologische verwachtingskaart in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. In de Bouwverordening is reeds een regeling opgenomen over het moeten uitvoeren van archeologisch onderzoek in de verschillende archeologische verwachtingsgebieden. Daarmee is het beleid al dwingend vastgelegd. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het terrein een middelhoge archeologische verwachting en daarmee de bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Dit houdt in dat pas archeologisch onderzoek nodig is, indien nog niet eerder uitgevoerd, bij handelingen van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Kleinere graaf- of bouwactiviteiten zijn op basis van de bepalingen in de dubbelbestemming uitgesloten van archeologisch onderzoek. Voor een gedeelte van het terrein aan de Van Borsseleweg 39 is archeologisch onderzoek verricht, speciaal voor de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden. Echter dat houdt niet in dat daarmee het terrein geen archeologische verwachting meer heeft of dat de dubbelbestemming weg zou moeten. Ook niet dat de dubbelbestemming zware onderzoeksverplichting inhoudt voor reclamanten. In de dubbelbestemming staat namelijk dat alleen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij graaf- en /of bouwactiviteiten die tezamen meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen en wanneer er geen afdoende onderzoek voorhanden is. Voor het gedeelte wat recent bebouwd is, is, voor hetgeen gebouwd is, afdoende onderzoek voorhanden. Daarnaast is het bouwvlak nu bebouwd waardoor daar nu ook geen onderzoeksverplichting kan gelden, want er kan daar nu niet meer dan 500 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Hierdoor geldt dan ook de archeologische onderzoeksverplichting niet voor dat gedeelte.

De archeologische dubbelbestemming wordt niet weggehaald van het terrein.

#### Ad. Hekwerk

Algemeen. Reclamanten vragen eigenlijk om de verleende vergunning voor het gehele terrein in een zeer specifieke bestemmingsplanregeling te vertalen. Dit terwijl het bestemmingsplan in beginsel globaler (algemener) is qua regeling dan een verleende vergunning. Dit komt ook doordat in het bestemmingsplangebied meerdere percelen dezelfde bestemming hebben. Daarom geldt er een algemene regeling voor bijvoorbeeld de bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschap'. Reclamanten vragen om alle vergunde bouwwerken en het gebruik te vertalen in een specifieke bouw- en gebruiksregeling.

In de verleende vergunning is de bouwhoogte van het hekwerk (erf- en terreinafscheiding) rondom het gehele terrein van de paardenhouderij aan de Van Borsseleweg 1,3 meter. Het hekwerk bestaat uit enkele verticale palen met daartussen enkele horizontaal liggende balken waarvan de bovenkant de de hoogste balk 1,3 meter bedraagt. De palen variëren in hoogte maar meestal zijn deze circa 1,3 tot 1.4 meter hoog. Echter, de horizontale balken bepalen de bouwhoogte van het hekwerk. Daarmee is de hoogte 1,3 meter. De palen zijn 'ondergeschikte bouwonderdelen' van het hekwerk in deze vorm en worden niet meegerekend bij de bepaling van de maximale bouwhoogte. In de 'wijze van meten' in artikel 2 van de regels is bij 'de bouwhoogte van een bouwwerk' opgenomen dat gemeten wordt:

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

Dit principe geldt ook voor de hekwerken rondom de paddocks (1,5 meter) en de weilanden (1 meter). In de vergunning / inrichtingstekening staat dit ook op deze wijze aangevraagd door reclamanten, namelijk de hoogte wordt daarin aangegeven vanaf de bovenkant van de hoogste horizontale balk.

Reclamanten spreken zelf in de verleende vergunning over 'paddocks' en 'dressuurpiste' en /of 'paardenbak'. Deze termen zijn daarom ook gebruikt in opgenomen de bestemmingsplanregeling. Echter, het bijzondere is dat reclamanten nu aan de gemeente vragen om hier een definitie voor op te nemen in het bestemmingsplan om misverstanden te voorkomen. Daarom zullen de volgende begrippen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

*'paardenbak': een niet-overdekte buitenrijbaan / piste voorzien van een bewerkte / aangepaste bodem (een bodem van zand, hout boomschors (soms gras) of ander materiaal om de bodem te verstevigen) al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van paardrijactiviteiten, zoals training en africhting van het paard en waarnaast ook toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.*

*'paddock': een kleine omheinde plaats voor paarden (waarbij een paddock kleiner is dan een paardenbak, van bijvoorbeeld 5 bij 5 meter tot circa 25 bij 25 meter, en in beginsel niet bedoeld voor het trainen van paarden), zijnde een klein weiland met een gras of zandbodem, die geschikt is om het paard los te gooien wanneer hij op stal staat. Daarnaast zijn paddocks geschikt om een paard in te zetten die niet te veel gras binnen mag krijgen of wanneer het paard herstellende is van een blessure en hij niet te wild mag doen.*

Tijdens de gesprekken tussen reclamanten en de gemeente over de inrichting van het terrein aan de Van Borsseleweg 39 zijn specifieke afspraken gemaakt over waar de paddocks en paardenbakken met hogere omheiningen opgericht mochten worden en waar niet. Dit in verband met de landschapswaarden van het terrein. Om te voorkomen dat op het hele terrein paddocks en paardenbakken gerealiseerd kunnen worden is daarom naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' opgenomen op het terrein ter plaatse van de huidige ligging van de paddocks en de paardenbak. Daarmee wordt, naast de nu opgenomen begripsbepaling voor 'paardenbak' en 'paddock', nog duidelijker wat hieronder wordt verstaan en waar deze (inclusief de hogere hekwerken) mogen worden opgericht.

De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### Ad. Keermuren

Nabij de paddocks en dressuurpiste is inderdaad een keermuur van ongeveer 1 meter aangelegd. Daarom wordt op de verbeelding binnen de aanduiding 'paardenbak' ter plaatse van die keermuur de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' opgenomen. In de regels van artikel 4 wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' een keermuur is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter.

Ter plaatse van de bedrijfswoning is inderdaad een hoge keermuur aanwezig om het hoogteverschil op te vangen ten behoeve van de bereikbaarheid van de kelderlaag van de bedrijfswoning. Een klein deel van die keermuur ligt echter buiten het bouwvlak voor die bedrijfswoning zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is op de verbeelding het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' iets vergroot / aangepast zodat de keermuur binnen het bouwvlak met die aanduiding ligt. Daarnaast is in de regels van artikel 4 opgenomen dat binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', gelegen binnen de aanduiding 'paardenhouderij', een enkele keermuur is toegestaan ten behoeve van de overbrugging van het hoogteverschil voor maximaal de helft van de kelderlaag van de bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter. Op basis van de door reclamant aangeleverde digitale tekening van het vergunde inrichtingsplan van het terrein is geconstateerd dat twee gerealiseerde parkeerplaatsen ten noorden van de bedrijfswoning niet opgenomen waren in de aanduiding 'weg'. Hierdoor is de grens van de

aanduiding 'weg' ter plaatse iets aangepast, zodanig dat beide parkeerplaatsen nu in de aanduiding 'weg' liggen.

De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### Ad. Tuin

Voor de inrichting van het terrein aan de Van Borsseleweg 39 zijn meerdere opeenvolgende inrichtingstekeningen ingediend de afgelopen jaren. Daarin was telkens een andere ligging en tuininrichting bij de bedrijfswoning getekend. Echter op geen van de tekeningen is duidelijk een grens aangegeven van wat qua inrichting bij de tuin van de bedrijfswoning zou gaan horen en wat bij het agrarische terrein zou horen. Het terrein tussen beide gebruiken loopt in elkaar over. Beide bestaan uit gras met enkele bomen / struiken. In het gedeelte wat reclamant aangeeft als tuin was ook een wadi / wateropvang gepland.

De gemeente heeft heel duidelijk in het vergunningstraject aangegeven dat buiten het bouwvlak geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de tuin toegestaan zijn. Dus ook geen zwembad. Dit dient allemaal in het bouwvlak plaats te vinden. Ook uit de uiteindelijke vergunde inrichtingsplan is niet duidelijk te herleiden wat nu bij de tuin van de bedrijfswoning zou horen en wat niet, ook niet qua inrichting. Echter de gemeente wil wel met reclamant meegaan om deze onduidelijke situatie nu goed vast te leggen in het bestemmingsplan. Maar wel met de uitdrukkelijke voorwaarde dat in dat tuingedeelte geen bouwwerken zijn toegestaan, en dus ook geen zwembad, met uitzondering van een hekwerk van maximaal 1 meter. Voor dit tuingedeelte geldt, net als het overige agrarische deel buiten het bouwvlak, dat de landschapswaarden, zoals de openheid, van het terrein blijven gelden. In die tuin is uitsluitend grasland (eventueel met een vijver) en de inrichting als tuin toegestaan. Daarbij zal als grens van die tuin de grens worden aangehouden die door reclamanten is aangegeven en die zo volgens reclamanten op het inrichtingsplan staat.

De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### Ad. Verblijfsruimtes in hoofdgebouw

De paardenhouderij maakt inderdaad gebruik van 'grooms' die daar kunnen overnachten. Daarvoor zijn enkele slaapvertrekken (8 á 9) aangelegd in de bedrijfsgebouwen. Onder 'grooms' kan worden verstaan 'staljongens en -meisjes'. Deze personen verzorgen de paarden en houden toezicht. In het ontwerpbestemmingsplan is nagelaten een regeling voor het overnachten van deze grooms op te nemen. Dit wordt nu hersteld. In Artikel 4 wordt opgenomen dat per plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ondergeschikte overnachting (in duur van de overnachting per groom) door tegelijkertijd maximaal 12 medewerkers (grooms) is toegestaan. Zelfstandige bewoning door grooms is niet toegestaan.

De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paardenbak': *een niet-overdekte buitenrijbaan / piste voorzien van een bewerkte / aangepaste bodem (een bodem van zand, hout boomschors (soms gras) of ander materiaal om de bodem te verstevigen) al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van paardrijactiviteiten, zoals training en africhting van het paard en waarnaast ook toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;*

- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paddock': *een kleine omheinde plaats voor paarden (waarbij een paddock kleiner is dan een paardenbak, van bijvoorbeeld 5 bij 5 meter tot circa 25 bij 25 meter, en in beginsel niet bedoeld voor het trainen van paarden), zijnde een klein weiland met een gras of zandbodem, die geschikt is om het paard los te gooien wanneer hij op stal staat. Daarnaast zijn paddocks geschikt om een paard in te zetten die niet te veel gras binnen mag krijgen of wanneer het paard herstellende is van een blessure en hij niet te wild mag doen;*
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' en in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en gras paddocks en paardenbakken / dressuurpistes. Zie ook de ambtshalve aanpassing op dit punt;
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' en in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' een keermuur is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter;
- het iets verschuiven van het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande keermuur bij de bedrijfswoning zodanig dat de keermuur binnen het bouwvlak met die aanduiding komt te liggen;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelegen binnen de aanduiding 'paardenhouderij' een enkele keermuur is toegestaan ten behoeve van de overbrugging van het hoogteverschil voor maximaal de helft van de kelderlaag van de bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
- het iets vergroten van de aanduiding 'weg' ter plaatse van de twee parkeerplaatsen ten noorden van de bedrijfswoning. Hierdoor liggen deze nu in de aanduiding 'weg';
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'tuin' ter plaatse van de tuin ten dienste van en naast de bedrijfswoning;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' het gebruik als tuin ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan maar zonder bouwwerken, ook niet een zwembad, uitgezonderd van een hekwerk van maximaal 1 meter. Voor dit tuingedeelte geldt, net als het overige agrarische deel buiten het bouwvlak, dat de landschapswaarden en openheid van het terrein blijven gelden;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat per plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ondergeschikte overnachting (in duur van de overnachting per groom) door tegelijkertijd maximaal 12 medewerkers (grooms) is toegestaan. Zelfstandige bewoning door grooms is niet toegestaan.

#### 6.2.6 zienswijze 5

##### zienswijze 5

Naam: mevrouw M.G.C. Kühne en de heer S.D. Diederix  
 Adres: Van Borsseleweg 34, 6862 BJ Oosterbeek  
 Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016  
 Inboeknummer: 27022

##### **samenvatting zienswijze:**

De gemeente schrijft dat het ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak een beheergericht plan is. Een

herziening en actualisatie van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen en dat het in hoofdzaak bestaande bouw- en gebruiksrechten overneemt.

Reclamanten zijn van mening dat het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied (correctieve) herziening 2008" op belangrijke aspecten niet wordt overgenomen in het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn reclamanten ook verbaasd dat belangrijke delen van het buitengebied, zoals het perceel van reclamanten en wijde omgeving zomaar bij de dorpskern wordt gevoegd.

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a. het toevoegen van het perceel van reclamanten en wijde omgeving aan het ontwerp bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016"
- b. de bestemming van het pand/ perceel van reclamanten aan van Borsseleweg nr 32b/34;
- c. de bestemming van het naastgelegen perceel met zwembad;
- d. de aanduiding landgoed;
- e. de aanduiding karakteristiek.

- a. het toevoegen van het perceel van reclamanten en wijde omgeving aan het Ontwerpbestemmingsplan " Oosterbeek-Zuid 2016.

Reclamanten wonen in het buitengebied in een omgeving waar bijzondere woonkwaliteiten aanwezig zijn. Deze kwaliteiten zijn voor een deel anders dan de kwaliteiten die het wonen in de dorpskern betreffen. De nadelen van "buiten" wonen, zoals de verder weg gelegen dagelijkse voorzieningen, slechte internet verbindingen, geen aansluiting op kabel of glasvezel worden ruimschoots overtroffen door de voordelen (van belang voor alle inwoners) zoals het prachtige landschap, de ruimte en de rust. Deze voordelen, deze aspecten kunnen alleen goed gewaarborgd worden in een apart bestemmingsplan buitengebied. Reclamanten maken bezwaar tegen het toevoegen van ons perceel en wijde omgeving aan het ontwerpbestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016".

- b. de bestemming van het pand/perceel van reclamanten.

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om woningen vanaf 1000 m<sup>3</sup> inhoud te splitsen in twee woningen. Het deel van de woning/boerderij (nummer 32b + 34) van reclamanten voldoet aan de inhoudseis. Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat deze splitsingsmogelijkheid hierin niet is opgenomen.

- c. bestemming van het naastgelegen perceel historisch zwembad.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen op korte afstand of grenzend aan het woonperceel van reclamanten bestemd als "Agrarisch gebied met Landschapswaarde" of " Bos". Juist deze percelen worden voor een deel anders bestemd. Het zwembad van het landgoed heeft de bestemming "Bos" en krijgt de bestemming "Cultuur Ontspanning- Historisch zwembad".

De percelen aan de zuidzijde van het perceel van reclamanten hebben in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "Agrarisch gebied met Landschapswaarde" en worden in het plan Tuin de Lage Oorsprong bestemd als "Cultuur Ontspanning- Nutstuin". Reclamanten wonen in het buitengebied in een omgeving waar de kwaliteit van het landschap en de rust belangrijk zijn. Deze kernwaarden zien reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan niet terug komen. Helaas heeft het gebruik van de Tuin Lage Oorsprong aangetoond dat de bestemming "Cultuur Ontspanning- Nutstuin" tot veel geluidsoverlast leidt. Het perceel van reclamanten wordt in dit ontwerpbestemmingsplan nog verder ingekapseld door percelen met de bestemming "Cultuur Ontspanning - Historisch zwembad". Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het perceel van het historische zwembad in de bestemming 'Cultuur Ontspanning- Historisch zwembad' omdat:

1. het onduidelijk is wat wel - en niet toegestaan gebruik is van dit perceel;
2. reclamanten intensief gebruik en geluidoverlast vrezen met name ook in relatie met Tuin de Lage Oorsprong;
3. de woonkwaliteit van reclamanten dramatisch zal verslechteren.

d. aanduiding landgoed op de plankaart.

Reclamanten zien een aanduiding op de plankaart, ten zuiden van de Tuin de Lage Oorsprong met de afkorting 'lah'. In de verklaring staat lah = "landhuis". Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Het is in feite een verharding of terras, maar geen landhuis. Reclamanten maken bezwaar tegen deze aanduiding.

e. aanduiding karakteristiek.

Op het pand van reclamanten en dat van Van Borsseleweg 36 is in het vigerende plan de aanduiding karakteristiek opgenomen. In het ontwerpplan is deze aanduiding voor het pand nr. 36 verdwenen. Reclamanten vragen of dit pand niet meer karakteristiek is?

#### reactie:

Ad. a. Het maakt niet uit in welk bestemmingsplan een perceel is opgenomen of wat de naam van dat bestemmingsplan is. Het gaat er om dat de bestemmingen die zijn opgenomen de juiste zijn en recht doen aan de feitelijke en/of planologische situatie. Het bestemmingsplan zegt niets over de stedelijkheidsgraad. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan binnen 10 jaar te worden herzien, nu is het moment daar om dit gebied te herzien. De gemeente heeft de vrijheid om grenzen van bestemmingsplannen te trekken. De gemeente kan ook kiezen om één bestemmingsplan te maken voor het hele grondgebied van de gemeente. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. b. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' stond in de bestemming 'Woondoeleinden' aan vrijstelling (afwijkingsbevoegdheid) voor het kunnen splitsen van een karakteristieke woning in twee woningen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een woning te kunnen splitsen in twee woningen. Dit is opgenomen in artikel 34.4 (Wonen). Daarmee is die afwijkingsbevoegdheid niet vervallen en leidt de zienswijze op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. c. Het historische zwembad in het landgoed De Oorsprong staat daar al circa 100 jaar. Het Geldersch Landschap & Kasteelen heeft het hele landgoed, de beken en het zwembad enkele jaren geleden in oude glorie hersteld. Ter plaatse van het zwembad staan geen bomen en is geen bos aanwezig. Een bosbestemming is daarmee niet de juiste bestemming voor het terrein. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij al aangegeven dat het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' door de destijds gebruikte ondergrond en het schaalniveau van 1:5.000 veel kaartfouten bevat. Het historisch zwembad is daar één van (het viel onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan is deze fout gecorrigeerd. Het historisch zwembad is een klein onverwarmd buitenbad met een klein historisch gebouwtje. Het zwembad is zodanig klein dat er geen grote groepen mensen gebruik van kunnen maken. Het zwembad is in erfpacht bij het Gelders Landschap & Kasteelen. Het water van het zwembad komt uit de nabijgelegen beek en wordt in de zomer enigszins verwarmd door de zon. Slechts in het zomerseizoen kan er dus eventueel gezwommen worden in het kleine zwembad (dit

vond in het verleden, vindt en zal slechts zeer beperkt in frequentie plaatsvinden). Het terrein kan en wordt ook gebruikt om rondleidingen en bezichtigingen te geven van het historische zwembad. Dit gebruik wordt toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. Om dit te verduidelijken zal dit in het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd. De zienswijze leidt slechts tot een verduidelijking van hetgeen binnen de bestemming "Cultuur en ontspanning - historisch zwembad" aan gebruik is toegestaan; namelijk het gebruik als 'zwembad' (in het zomerseizoen) en voor het geven van bijvoorbeeld rondleidingen en bezichtigingen.

Ad. d. Ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' ligt een soort fundering van het oorspronkelijke landhuis. Dit om daarmee te benadrukken dat hier ooit een landhuis stond. In artikel 15.1 (Groen - Landschap) is duidelijk aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' de fundering / contour van een landhuis is toegestaan. Hier is dus geen landhuis (gebouw) toegestaan. Er is hier namelijk geen bouwvlak. In artikel 15.2.2 staat daarnaast nog dat ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' de fundering / contour van een landhuis maximaal 1 meter mag bedragen. Daarmee is duidelijk dat hier geen gebouw gebouwd kan en mag worden. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. e. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is geconstateerd dat ter plaatse van de woning aan de Van Borsseleweg 36 inderdaad ook de aanduiding 'k' voor karakteristiek geldt. Dat was niet eerder geconstateerd (moeilijk zichtbaar op de plankaart van het vorige bestemmingsplan, want buiten de bestemming 'Woondoeleinden' aangegeven op de plankaart). De woning aan de Van Borsseleweg 36 krijgt daarom in het vast te stellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ook de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- het toegestane gebruik in de bestemming "Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad" is verduidelijkt, namelijk het gebruik als 'zwembad' (in het zomerseizoen) en voor het geven van bijvoorbeeld rondleidingen en bezichtigingen.
- het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' voor de woning aan de Van Borsseleweg 36.

#### **6.2.7 zienswijze 6**

##### zienswijze 6

Naam: de heer V.A.C. van de Pol  
Adres: Alexanderstraat 152, 6812 BK Arnhem  
Ontvangst zienswijze: 24 maart 2016 en aangevuld 29 maart 2016  
Inboeknummer: 26865

#### **samenvatting zienswijze:**

Reclamant is sinds kort eigenaar van perceel Rozenpad 2A, kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie D, nummer 8561, en dient daarover een zienswijze in. Rozenpad 2A is het perceel tussen Kneppelhoutweg 16 en Rozenpad 2.



### Redenen om een zienswijze in te dienen

Reclamant geeft de volgende redenen om een zienswijze in te dienen, en licht dat daarna toe:

- a. reclamant wil graag een woning bouwen op Rozenpad 2A, maar het ontwerpbestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" laat dat niet toe;
- b. reclamant vindt dat de op het perceel aanwezige bebouwing positief bestemd moet worden.

### Waarom reclamant aan Rozenpad 2A wil gaan wonen

Enige tijd geleden kreeg reclamant de kans een mooi perceel te kopen aan het Rozenpad 2A in Oosterbeek en heeft dat gedaan. Omdat reclamant aan de Stationsweg in Oosterbeek is opgegroeid heeft reclamant een sterke binding met de omgeving. Reclamant en partner waren op slag verliefd op deze kavel en onmiddellijk ontstond het idee om er te gaan wonen. Vanaf dat moment is reclamant begonnen met het maken van plannen voor de bouw van een woning, die goed in deze prachtige omgeving past.

### Eigen onderzoek naar de situatie nu

Reclamant heeft eerst zelf onderzoek gedaan naar de situatie rondom Rozenpad 2 A. Uit analyse van reclamant komt naar voren dat er rondom dit perceel de afgelopen jaren veel is veranderd. Dat opent, naar het idee van reclamant, nieuwe kansen en mogelijkheden.

Aan het einde van de vorige eeuw was de locatie nog onderdeel van een complex van grote, open achtertuinen, die een directe relatie hadden met de omliggende landbouwgronden. Op Rozenpad 2A stond (en staat) een klein gebouw - nu een bouwval - dat vroeger informeel werd gebruikt. Het perceel van reclamant was onderdeel van de tuin van het oude pand aan de Kneppelhoutweg 16. Het kleine gebouwtje stond 'achter in de tuin'. Vooral de laatste jaren is de situatie rondom Rozenpad 2A ingrijpend gewijzigd. Zo is de oude woning aan de Kneppelhoutweg 16 vervangen door een volledig nieuwe en veel modernere woning. Achter op het perceel Kneppelhoutweg is door de huidige bewoners een werk- /garageruimte gebouwd, die de huidige westgrens vormt van het perceel van reclamant. Aan het Rozenpad 2 is ook een grote nieuwe woning gekomen. Deze woning grenst aan de oostzijde van het perceel van reclamant. Aan de overzijde van het Rozenpad, derhalve ten noorden van het perceel van reclamant, staat een bungalow die recent vernieuwd is. Het bestemmingsplan, dat nu ter inzage ligt, voorziet voor deze zijde van het Rozenpad, op de hoek van het Rozenpad en de Kneppelhoutweg, ook nog eens in een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van (nog) een woning. Aan de zuidzijde van het perceel van reclamant staat een haag die de grens vormt van zijn perceel met de tuin van de Kneppelhoutweg 18. Aan de noordzijde van het perceel staat een haag die, mocht de gemeente met een woning op Rozenpad 2A instemmen, (opgeknapt en) in stand zal worden gehouden.

Door alle nieuw gebouwde en/of toegevoegde woningen is (ook) de situatie rondom Rozenpad 2A sterk veranderd. Door de in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal deze verandering zich verder voortzetten.

Het enige perceel dat het laatste decennium niet in al deze wijzigingen is meegegaan is het perceel Rozenpad 2A. Dat perceel ademt nog steeds de sfeer van de vroegere informele open achtertuin wordt inmiddels volledig omringd door - met indrukken, moderne woningen volgebouwde - kavels. Het perceel lijkt geamputeerd van de rest en een rudiment uit het verleden. Het is zo geen deel van een achtertuin meer, maar een zelfstandige kavel met het karakter van een gesloten, groene kamer, die de laatste jaren helaas drastisch is verwaarloosd.

### Kans om de ruimtelijke situatie te verbeteren

De huidige situatie biedt geen aanleiding meer om Rozenpad 2A alleen als tuin te behouden. reclamant denkt aan de bouw van een bescheiden woning die stedenbouwkundig ondergeschikt is aan de gebouwen in de omgeving, en past bij de ontwikkelingen die de laatste jaren in gang zijn gezet, de verwaarlozing een halt toe te kunnen roepen en de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving van het Rozenpad sterk te kunnen verbeteren. Met een nieuwe woning krijgt de gesloten groene kamer weer inhoud.

### Onderzoek door derden

Nadat reclamant zelf onderzoek had gedaan, heeft reclamant vervolgens verschillende deskundigen benaderd met de vraag of zij dit perceel geschikt vinden voor een woning en hoe ik deze dan landschappelijk kan inpassen. Een van deze deskundigen is Christiaan Pfeiffer van Christiaan Pfeiffer Landscape Architecture. Deze heeft voor reclamant de ruimtelijke verkenning gemaakt die bij de zienswijze is gevoegd. Deze ruimtelijke verkenning bracht reclamant nog de volgende inzichten:

- er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het toevoegen van nog een woning op Rozenpad 2A. Rozenpad 2A ligt inmiddels immers ingeklemd tussen andere woningen/andere percelen met een woonbestemming;
- Rozenpad 2A heeft een zodanige omvang dat reclamant op - in stedelijk gebied - aanvaardbare afstanden tot aan de zijdelingse perceelgrenzen zal kunnen blijven;
- het perceel heeft een oppervlakte van 460 m<sup>2</sup>. Zelfs als hiervan maar een gedeelte bebouwd mag worden (bijvoorbeeld 37%) ontstaat een woning die voldoet aan hedendaagse wooneisen;
- de woning zal bereikbaar zijn via het Rozenpad dat door verjaring een openbare weg is geworden;
- het feit dat van tweedelijns bebouwing sprake is, is volgens reclamant geen argument om niet aan zijn verzoek mee te werken. Ook Rozenpad 2 is immers tweedelijns bebouwing.

De belangrijkste conclusie die reclamant, op basis van de ruimtelijke verkenning, heeft getrokken is dat een woning op Rozenpad 2A, vanaf zowel de Kneppelhoutweg als vanaf de Bildersweg niet zichtbaar zal zijn. Dit laatste komt doordat het Rozenpad een knik maakt (zoals toegelicht in de ruimtelijke verkenning van Christiaan Pfeiffer).

### Eerder gevoerde procedures

Omdat reclamant weet dat ook de vorige eigenaar verzocht heeft om een bouwkaavel toe te kennen aan Rozenpad 2A, heeft reclamant zich verdiept in de argumenten die indertijd gebruikt zijn om dit verzoek af te wijzen. Reclamant is van mening dat die argumenten, verwoord in de bij de zienswijzen gevoegde brief van 5 augustus 1986, zie bijlage 4, niet meer actueel zijn;

- het perceel grenst niet (meer) aan de bestemming "Agrarisch gebied I". De percelen ten noorden, oosten en westen van Rozenpad 2A hebben alle inmiddels een woonbestemming (met bouwvlak) of zijn, in dit ontwerpplan, voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die de bouw van een woning mogelijk maakt. Alleen het perceel van reclamant is nog "een vreemde eend" in de bijt;
- een woning op deze plek zal het beeldbepalend karakter van dit gebied niet aantasten. De woning is immers niet zichtbaar vanaf de Bildersweg en de Kneppelhoutweg
- het Structuurplan Oosterbeek en de Nota Planologisch Beleid 1985-1995 gelden 'niet meer.

### Gemeentelijk beleid, beschreven in de toelichting

Reclamant heeft het gemeentelijke beleid dat nu volgens de plantoelichting geldt bestudeerd. Hierin

heeft reclamant geen belemmeringen aangetroffen voor het honoreren van zijn verzoek. Het toevoegen van één enkele woning zal - zo heeft reclamant begrepen - ook niet van invloed zijn op het woningbouwprogramma van de gemeente.

#### Verzoek van reclamant

Reclamant wil graag weten of het mogelijk is aan het Rozenpad 2A te gaan wonen. Als de gemeente die mogelijkheden ziet, dan vraagt reclamant om voor zijn perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zoals dat ook gebeurd is voor het perceel op de hoek van de Kneppelhoutweg en het Rozenpad. Reclamant vraagt bewust niet om het toekennen van een bouwkaavel omdat reclamant zijn plannen namelijk graag samen met de gemeente verder uitwerken.

#### Landschappelijke inpassing

Reclamant is vanzelfsprekend bereid om de bestaande - sterk verwilderde - ligusterstruik, die nu langs zijn perceel loopt, te vervangen door een beukenhaag en deze aan te laten sluiten op de beukenhaag langs Rozenpad 2 en Kneppelhoutweg 16 en om de nieuwe woning in te passen in het groen. Om te borgen dat beukenhaag en groen worden aangelegd en in stand gehouden, zou in het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting kunnen worden opgenomen. Deze borging zou ook nu al, namelijk in de wijzigingsvoorwaarden, kunnen plaatsvinden.

#### Als niet?

Mocht de gemeente geen medewerking willen verlenen aan ons initiatief, dan hoort reclamant graag "waar de schoen wringt".

#### Positief bestemmen bestaand bouwsel

Indien de gemeente het verzoek van reclamant afwijst om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor Rozenpad 2A af, dan vraagt reclamant om de bestaande bebouwing op het perceel positief te bestemmen.

#### Tot slot

Met een goed ingepaste woning kan de locatie alleen maar aan kwaliteit winnen. Reclamant heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Samen met zijn architect, de tuin- en landschapsarchitect - en met de gemeente - wil reclamant voor Rozenpad 2A een mooie, duurzame en energie- neutrale woning ontwerpen, die recht doet aan de schoonheid van dit plekje. Reclamant denkt dat hij, zodra hij zijn plannen heeft uitgewerkt, iets te bieden heeft wat een (waardevolle) toevoeging is voor deze (mooie) omgeving. Bij het ontwikkelen van zijn plannen zal hij zorgvuldig te werk gaan. Het realiseren van dit project zal qua ontwerp en uitvoering veel extra inspanning en een fikse extra investering met zich meebrengen, maar aangezien reclamant meent dat een betere wereld bij jezelf begint, wil hij deze uitdaging graag aangaan. Reclamant denkt dat zijn plan goed past binnen de ambities van de groene gemeente en daarom hoopt reclamant dat de gemeente hem de kans biedt om zijn droom te realiseren.

#### Afrondend

Onder verwijzing naar de bijgevoegde verkavelingsschets en de ruimtelijke verkenning van

Christiaan Pfeiffer Landscape Architecture vraagt reclamant primair voor Rozenpad 2A een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het bouwen van een woning.

Mocht de gemeente daar niet toe bereid zijn, dan vraagt reclamant de bestaande bebouwing positief te bestemmen, zodat deze (bijvoorbeeld) als atelier/tuinhuis kan worden gebruikt.

**reactie:**

In maart 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden met reclamant en de gemeente over de woonwensen op zijn recent aangekochte perceel. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat ter plaatse aan het Rozenpad geen woonbestemming ligt en dat de gemeente daar ook geen woonbestemming wil opnemen. De vorige eigenaar van het terrein heeft daar ook al sinds 1985 meerdere keren gevraagd om daar een woonbestemming neer te leggen voor de bouw van een woning. Telkens heeft de gemeente dit afgewezen. Dit dossier heeft reclamant ook ingezien. In 2006 heeft de vorige eigenaar ook een zienswijze ingediend tegen het toenmalige ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' ingediend. In die zienswijze werd wederom gevraagd om een woonbestemming op te nemen op het perceel. De gemeente heeft dat verzoek toen wederom afgewezen. Ook in latere (informele) contacten met de vorige eigenaar is dit gemeentelijke standpunt telkens zo aangegeven. In 2014 heeft de vorige eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herstellen van het bestaande gebouwtje op het terrein (circa 4 bij 7 meter) bestaande uit het vervangen van kozijnen en dergelijke. In 2015 heeft de gemeente nogmaals een brief gestuurd aan de vorige eigenaar waarin weer werd uitgelegd dat ter plaatse niet gewoond mag worden en ook geen woonbestemming is gewenst door de gemeente.

Alleen al om die reden is er geen aanleiding voor een gewijzigd standpunt nu er een nieuwe eigenaar is voor het perceel van Rozenpad 2a. Stedenbouwkundig is het niet gewenst om aan het smalle Rozenpad een nieuwe woning (2e-lijns bebouwing) toe te staan, die achter de woningen aan de Kneppelhoutweg ligt. Ook niet met een wijzigingsbevoegdheid. Dat daar sinds mensenheugenis al een woning aan het Rozenpad (nummer 2) ligt maakt niet dat de realisatie van een nieuwe (extra) woning rechtvaardigt. Het Rozenpad (slechts circa 2,5 meter breed) is hoofdzakelijk een wandel- en fietspad met slechts autoverkeer ten behoeve van de woning aan het Rozenpad 2 en de Kneppelhoutweg 16.

De situatie voor Rozenpad 2a is niet te vergelijken met de situatie aan de Kneppelhoutweg 14a en de wijzigingsbevoegdheid die daar op het perceel ligt. Dat perceel ligt namelijk aan een normale weg (Kneppelhoutweg, met normale maatvoeringen) en dat perceel wordt, kan worden ontsloten via die weg en heeft een veel grotere perceelsgrootte. Voor dat terrein heeft de gemeente al enkele jaren voor het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' aangegeven dat daar de bouw van een woning denkbaar is. Vervolgens is later in 2006 besloten daar een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Samenvattend zijn er geen (nieuwe) argumenten die nu wel de bouw / realisatie van een nieuwe woning toestaan op het terrein aan het Rozenpad 2a. Alle argumenten van reclamant om het perceel te verbeteren en zijn standpunten over duurzaamheid zijn mooie doelstellingen die de gemeente onderschrijft maar die rechtvaardigen het bouwen van een woning op het perceel niet.

Wel zijn we het met reclamant eens, en dat is al ambtshalve aangegeven in het overleg met reclamant in maart 2016, dat het op het perceel staande gebouwtje niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht kan worden. Ter plaatse van het perceel van reclamant geldt in het vorige als nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming, maar dan zonder bouwvlak. Dit houdt in dat op het perceel, indien behorende bij een woning, bijgebouwen zijn toegestaan. Het huidige gebouwtje staat er al van ver voor 1985 en is geen bijgebouw bij een bestaande woning. Het betreft een zelfstandig gebouwtje. Op basis van jurisprudentie dient het gebouwtje dan ook positief bestemd te worden. Aan reclamant was al in maart 2016 aangegeven dit als een ambtshalve wijziging op te

nemen. Verwezen wordt daarom ook naar de doorgevoerde ambtshalve wijziging.

Het gebouwtje heeft rondom het bestaande gebouwtje in het vast te stellen bestemmingsplan de aanduiding 'atelier' gekregen met de bestaande goot- en bouwhoogte (maximaal 2,5 meter en 3,5 meter). Het gebouw mag gebruikt worden als atelier (dat was in het verleden ook al toegestaan aan de vorige eigenaar) en als tuinhuis. Er mag echter niet gewoond worden in het gebouwtje.

#### conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan (zie ook de gelijkkluidende ambtshalve aanpassing voor het perceel):

- op de verbeelding is de aanduiding 'atelier' opgenomen ter plaatse van het bestaande gebouwtje op het perceel Rozenpad 2a met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- in de regels van artikel 34 ('Wonen') is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een gebouw is toegestaan met een gebruik als atelier en/of tuinhuis. Het gebruik als (zelfstandige)woning is niet toegestaan. Er mag hier dus niet gewoond worden. In de bouwregels van artikel 34 ('Wonen') is het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is een gebouw toegestaan (niet zijnde een woning) waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.*

#### 6.2.8 zienswijze 7

##### zienswijze 7

Naam: de heer W.D. Willemsen  
 Adres: Catharina van Renessestraat 1, 6815 AT Arnhem  
 Ontvangst zienswijze: 24 maart 2016  
 Inboeknummer: 27011

#### samenvatting zienswijze:

##### Inhoud en doel van de zienswijze

De zienswijze van reclamant richt zich tegen ligging van de noordelijke grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" bij de bestemming "Agrarisch (A)" op het perceel Benedendorpsweg 29 (kadastraal gemeente Oosterbeek, sectie D, nr 8453). De zienswijze van reclamant heeft tot doel om deze noordelijke grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" te verleggen, in die zin dat die grenslijn 7 meter zuidelijker komt te liggen, zodat de afstand tussen de grenslijn en de erfgrens met het perceel van reclamant (welke ten noorden van dit perceel ligt) (minimaal) 9 meter bedraagt. Verlegging van deze grenslijn is noodzakelijk om de door reclamant gewenste woningbouw op zijn perceel (achter Stenenkruis 16 ) kadastraal gemeente Oosterbeek, sectie D nr. 9051, bij de gemeente bekend als stedenbouwkundig project Stenenkruis, te kunnen realiseren.

#### Motivering

Zoals bij de gemeente Renkum bekend is, heeft reclamant reeds sinds 1994 de wens om woningen te

mogen bouwen op zijn perceel. In 2003 heeft de provincie aangegeven dat op zijn perceel niet gebouwd kon worden in verband met een hindercirkel van 100 meter van het agrarische bedrijf (veehouderij) van de firma Bongers op het hiervoor genoemde perceel Benedendorpsweg 29. Deze hindercirkel geldt vanaf de stal. Op 1 januari 2013 is de aangepaste Activiteitenbesluit Milieubeheer in werking getreden, waarmee het mogelijk werd dat de gemeente kon besluiten om de stankcirkel terug te brengen van 100 meter naar 50 meter als buiten de hindercirkel van 50 meter sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door deze aanpassing behoorde woningbouw op zijn perceel weer tot de mogelijkheden.

In augustus 2013 is het projectplan vastgesteld en in oktober 2013 is door reclamant en de gemeente een intentieovereenkomst ondertekend. In de overeenkomst is onder andere afgesproken dat een stedenbouwkundig plan voorgelegd zou worden aan de gemeenteraad als uit milieukundig onderzoek blijkt dat woningbouw op zijn perceel mogelijk is. In januari 2014 zijn de milieukundige onderzoeken afgerond. Hieruit bleek dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat buiten een hindercirkel van 50 meter, dat de firma Bongers niet benadeeld wordt in de bedrijfsvoering door woningbouw, dat een woningbouwontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de school en dat de milieucontouren voor stank, stof en geluid voldoende ruimte op het perceel van reclamant overlaten voor de ontwikkeling van woningbouw. Naast de hindercirkel van 50 meter vanaf de stal, geldt er nog een hindercirkel (geurcirkel) van 25 meter vanaf de kuilvoerplaten. De voerkuilen lagen ten tijde van het milieukundig onderzoek op een afstand van 9 meter van de erfgrans met het perceel van reclamant (zie de foto's d.d. 21-8-2014; bijlage 1). Vervolgens is conform de intentieovereenkomst gewerkt aan een stedenbouwkundige invulling van het perceel van reclamant.

Gelet op de geurcirkel van 25 meter, dienden de woningen op het perceel van reclamant op een afstand van 16 meter van de erfgrans met de firma Bongers te worden gebouwd. Nu aan de noordzijde van zijn perceel rekening moet worden gehouden met een hindercirkel (geluid) van de aldaar aanwezige school, dienen de woningen op zijn perceel tevens op een afstand van 11 meter van de erfgrans met de school te worden gebouwd. Aldus resteert een mogelijke bebouwingsdiepte van 7 tot 8 meter. Gekozen is daarom voor een stedenbouwkundig ontwerp voor 6 woningen met een breedte van 10 tot 11 meter en een diepte van 7 tot 8 meter.

In de raadsvergadering van 24 september 2014 is het stedenbouwkundige ontwerp voor de woningbouw op het perceel van reclamant vastgesteld. Daarnaast is in die vergadering een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor zijn perceel, het perceel van de firma Bongers en het perceel van de gemeente aan de Wijnand van Arnhemweg 1 (kadastraal gemeente Oosterbeek, sectie D, nr. 9001). Dat voorbereidingsbesluit diende ertoe dat de op dat moment aanwezige milieuhindercirkels en -afstanden van de omgeving (percelen 9001 en 8453) die over het perceel van reclamant liggen niet worden vergroot of in negatieve zin worden verplaatst dan wel op een andere wijze ten nadele komen van zijn perceel.

Ongeveer een maand voordat het voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad van Renkum werd vastgesteld, heeft de firma Bongers een aantal voerkuilen in noordelijke richting uitgebreid, in die zin dat de voerkuilen thans circa 1,5 meter van de erfgrans met zijn perceel liggen. Van deze uitbreiding heeft de firma Bongers geen milieumelding gedaan, zodat deze uitbreiding thans illegaal is. Zolang het voorbereidingsbesluit van kracht is, is legalisering ook niet mogelijk.

Echter, in het ontwerpbestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 dat thans ter inzage is gelegd, ligt de grenslijn voor de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer" slechts op circa 2 meter van de erfgrans met het perceel van reclamant. Duidelijk mag zijn dat deze afstand afwijkt van de contour van de voerkuilen zoals die was ten tijde van het milieukundige onderzoek en (dus) ook van de contour van milieuhindercirkels en -afstanden die door het voorbereidingsbesluit zijn bevroren! De

huidige locatie van de grenslijn maakt het voor de firma Bongers mogelijk dat de uitbreiding van de voerkuilen na vaststelling van het bestemmingsplan alsnog gelegaliseerd kan worden, waardoor de hindercirkel verder op het perceel van reclamant komt te liggen. Daardoor zou woningbouw op zijn perceel alsnog onmogelijk worden. Er is op het perceel van reclamant immers, gelet ook op de hindercirkel van de school aan de noordzijde, geen ruimte om de beoogde woningen richting het noorden op te schuiven. Een en ander lijkt reclamant, niet alleen gelet op alle kosten die hij tot op heden reeds heeft gemaakt voor alle benodigde onderzoeken, maar ook gelet op alle medewerking van de gemeente(raad van) Renkum om woningbouw op het perceel van reclamant mogelijk te maken, een zeer onwenselijke ontwikkeling!

Om legalisering van de uitgebreide voerkuilen te voorkomen en zodoende ook te voorkomen dat de bestaande hindercirkel alsnog in voor het perceel van reclamant negatieve zin wordt verplaatst, dient de noordelijke grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" op een afstand van (minimaal) 9 meter van de erfgrans met het perceel van reclamant te worden gelegd. Dat is ook de oorspronkelijke en thans legale afstand van de voerkuilen tot aan de erfgrans. Een en ander betekent dat de noordelijke grenslijn 7 meter zuidelijker moet worden gelegd dan thans het geval is.

Het verleggen van de grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" zoals door reclamant gewenst, zal voor de firma Bongers tot gevolg hebben dat de uitbreiding van de voerkuilen niet gelegaliseerd kunnen worden en dat de voerkuilen dus moeten worden teruggebracht tot de oorspronkelijke ligging. Naar de mening van reclamant is daarmee geen sprake van benadeling van de firma Bongers. Daarentegen betekent verlegging van de grenslijn voor reclamant dat de beoogde woningbouw op zijn perceel mogelijk blijft. Woningbouw, waar de gemeenteraad van Renkum zelf achter staat, getuige het raadsbesluit van 24 september 2014!

Reden waarom reclamant de gemeente vraagt, alle belangen afwegend, de grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" in zuidelijke richting te verleggen, in die zin dat de afstand tussen de grenslijn en de erfgrans met het perceel van reclamant (minimaal) 9 meter zal bedragen.

#### **reactie:**

Het klopt dat de gemeente(raad) mee wil werken aan woningbouw op het terrein van reclamant. In september 2014 heeft de gemeenteraad hiervoor de stedenbouwkundige kaders voor vastgesteld. Echter daarbij is en was duidelijk dat milieuhindercontouren van de omgeving hierbij een belangrijke rol spelen een belemmering kunnen zijn voor de ontwikkeling. Een belangrijke is daarbij de hinderafstand van 25 meter van de opslag van kuilvoer (artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit) van het nabij gelegen agrarische perceel aan de Benedendorpsweg 29. Dit is ook zodanig vastgelegd in de gesloten samenwerkingsovereenkomst. Reclamant heeft onderzoeken laten opstellen waarin, bij de planontwikkeling op het terrein van reclamant, is uitgegaan van een ligging van de kuilvoer op circa 4 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens. De grens van de ligging van de kuilvoer op dat perceel blijkt (op basis is van luchtfoto's) wel eens te schommelen. Op sommige delen vindt daarnaast ook al jaren geen opslag van kuilvoer meer plaats. Het voorgaande bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' geeft niet specifieke aan dat opslag van kuilvoer toegestaan is maar ook niet dat dit niet is toegestaan. Wel is duidelijk dat op delen van het perceel al jaren opslag van kuilvoer plaatsvindt (al ver voor het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2006) en dit ook al in het verleden is geconstateerd.

Onder andere om te voorkomen dat milieuhinderafstanden zouden veranderen door verplaatsen van milieuhinderlijke activiteiten, waaronder het voorkomen dat de locatie van de opslag van kuilvoer meer naar het noorden zou verschuiven, is op 1 oktober 2014 een voorbereidingsbesluit in werking getreden. Zoals reclamant al aangeeft bleek dat de firma Bongers van Benedendorpsweg 29 vlak voor die datum zijn opslag van kuilvoer (deels) naar het noorden had uitgebreid (tot circa 1,5 meter

van de erfgrans met het perceel van reclamant). Daarmee hield het voorbereidingsbesluit eigenlijk alleen nog een bescherming in voor die 1,5 meter en voor de locaties waar op dat moment nog geen kuilvoer lag. Die situatie van de ligging van de kuilvoer is nu weer iets anders maar in ligt op enkele plaatsen nog steeds op circa 1,5 meter van de erfgrans met het perceel van reclamant.

Een voorbereidingsbesluit echter geldt slechts voor maximaal één jaar. Het voorbereidingsbesluit en de bescherming daarvan is daarom op 1 oktober 2015 vervallen.

Het doen van een (milieu)melding van de verplaatsing van de opslag van kuilvoer is een wettelijke vereiste. Het doel van de melding is het bevoegd gezag op de hoogte te stellen van het oprichten of veranderen van het bedrijf. Er volgt geen besluit op ontvangst van de melding. De melding heeft dus geen rechtstreekse gevolgen. Een melding is dus geen 'vergunning'. Dat door de firma Bongers geen melding is gedaan van de verplaatsing van de opslag van kuilvoer houdt niet in dat de opslag van kuilvoer daarmee 'illegaal' is. De ligging van de kuilvoerplaten c.q. de opslag van kuilvoer voldoet namelijk aan de vereisten uit het Activiteitenbesluit. Zodra de melding wordt ingediend zal deze geaccepteerd worden.

Het opslaan van kuilvoer hoort (al vele jaren) bij de agrarische bedrijfsvoering van de firma Bongers. Op het terrein is deze kuilvoer ook al jaren aanwezig. Zij het dat de ligging van de locatie van de opslag van kuilvoer wel eens verschilt. Duidelijk is dat de opslag van kuilvoer op het terrein aan de Benedendorpsweg 29 (de afgelopen jaren) nooit dichterbij dan 1,5 meter lag van het perceel van reclamant. Sterker nog tot vlak voor het voorbereidingsbesluit van 1 oktober 2014 lag de kuilvoer gemiddeld op circa 4 meter (of verder) van het perceel van reclamant. Daarnaast is kuilvoer niet toegestaan binnen 25 meter van de bestaande woning aan het Stenenkruis 16 en Benedendorpsweg 31. Verder vindt geen opslag van kuilvoer plaats (en heeft dit ook nooit plaatsgevonden) binnen een strook van circa 2 meter aan de westzijde van het perceel van de firma Bongers (daar waar struiken staan).

In het ontwerpbestemmingsplan was op het perceel van de firma Bongers aan de Benedendorpsweg 29 de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' opgenomen. Deze aanduiding was neergelegd op de delen waar kuilvoer plaatsvindt of zou mogen plaatsvinden (zie het vorenstaande). In de zone daarbuiten mag dus (zie ook het vorenstaande) geen kuilvoer plaatsvinden. Om dit te verduidelijken is dit in het vast te stellen bestemmingsplan omgedraaid. In de zone waar geen kuilvoer is toegestaan (zie de voorgaande beschrijving) is nu de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' opgenomen. Daarmee wordt duidelijk(er) dat daar geen opslag van kuilvoer is toegestaan. Omdat opslag van kuilvoer onderdeel is van een agrarisch melkveebedrijf is dit toegestaan binnen de aanduiding 'weg' (zie de definitie van 'agrarisch bedrijf'). Kuilvoer is dus echter niet toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer'.

Omdat de opslag van kuilvoer op het terrein van de firma Bongers al jaren plaatsvindt kan deze opslag ook niet zondermeer wegbestemd worden. Wel is het zo dat de locatie van de ligging van de opslag van kuilvoer wisselt. Deze lag voor drie kuilvoerplaten gemiddeld op 4 meter (of meer) van de erfgrans met het perceel van reclamant en nu voor circa twee kuilvoerplaten op maximaal circa 1,5 meter. In het noordoosten lag vroeger ook kuilvoer maar nu al jaren niet meer. Gezien de geplande woonontwikkeling op het perceel van reclamant en de wens van de gemeente om hieraan mee te werken is het wenselijk om de ligging en locatie van de opslag van kuilvoer op het terrein van de firma Bongers aan de Benedendorpsweg 29 te beperken. In ieder geval in een bepaalde strook / afstand in het noorden tegen de erfgrans van het perceel van reclamant. Echter dit kan niet zomaar. Zolang de firma Bongers de opslag van kuilvoer nodig heeft en ook op die locatie laat plaatsvinden kan die niet zondermeer beperkt worden.

Dus hetgeen reclamant vraagt, namelijk het direct beperken van de opslag van kuilvoer binnen een



afstand van minimaal 9 meter van het perceel van reclamant, kan niet zondermeer. Wel kan geregeld worden dat, wanneer de firma Bongers gedurende een bepaalde tijd geen of deels (op enkele plaatsen / kuilvoerplaten) geen opslag van kuilvoer meer laat plaatsvinden in het noordelijke deel (binnen 9 meter vanaf de erfgrans van het perceel van reclamant) van zijn perceel, de planologische mogelijkheid van opslag van kuilvoer in dat deel vervalt. Omdat opslag van kuilvoer meestal per groeiseizoen wordt opgeslagen (en er dus ongeveer één jaar ligt) is een termijn van één jaar te kort.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarom een regeling opgenomen met een vervaltermijn van 1,5 jaar. In het vast te stellen bestemmingsplan is/wordt aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' verkleind. Deze ligt nu alleen nog in het noorden over een diepte van circa 7,5 meter (en dus tot 9 meter vanaf de erfgrans met het perceel van reclamant). In de regels van het overgebleven deel met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is nu het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer dan niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt.*

Als laatste kan het volgende worden opgemerkt. Op het terrein van reclamant waren zeven woningen voorzien. De gemeente Renkum heeft inmiddels al een de planologische realisatie van één woning aan het Stenenkruis 14 meegewerkt. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Deze te bouwen woning ligt op meer dan 25 meter afstand van het perceel van de firma Bongers.

#### conclusie:

- op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' verkleind. Deze ligt nu alleen nog in het noorden over een diepte van circa 7,5 meter. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' toegevoegd en opgenomen voor het deel waar de vorige aanduiding niet was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In dat deel is en was geen kuilvoer toegestaan, mede vanwege de milieufstand van 25 meter en de feitelijke situatie. Tevens is deze aanduiding nu langs de westrand van het terrein aan de Benedendorpsweg 29 opgenomen. Hier mocht al (op basis van het Activiteitenbesluit) en mag geen opslag van kuilvoer plaatsvinden omdat dit te dicht bij burgerwoningen ligt. In de regels van het overgebleven deel met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is nu het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer dan niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt.*

#### 6.2.9 zienswijze 8

##### zienswijze 8

Naam: de heer M.J. van Kampen; namens hem: DAS Rechtsbijstand, de heer M.M. Breukers

Adres: Geelkerkenkamp 14, 6862 ER Oosterbeek; namens hem: Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Ontvangst zienswijze: 24 maart 2016

Inboeknummer: 27023

**samenvatting zienswijze:**

Het ontwerpplan voorziet ter hoogte van het perceel van reclamant, alsmede ten behoeve van het naastgelegen perceel aan de Geelkerkenkamp 14, in een verschuiving van de grens van het bestemmingsvlak "Wonen" ten koste van het daarachter gelegen bestemmingsvlak "Tuin". Naar het zich laat aanzien heeft die verschuiving geen ander doel dan het 'positief bestemmen' van de schuur die inmiddels op laatstgenoemd perceel is opgericht. Krachtens het huidige bestemmingsplan ligt die schuur binnen de bestemming "Groene ruimte" en is deze niet rechtstreeks mogelijk, daar binnen die bestemming niet gebouwd mag worden. Het college van de gemeente Renkum heeft in afwijking van het bestemmingsplan niettemin een omgevingsvergunning verleend, welke vergunning in bezwaar is aangevochten. In bezwaar heeft het college de vergunning in stand gelaten. Thans zal de rechtbank Gelderland zich, naar aanleiding van het beroep van reclamant, alsmede het beroep van "Vijf Dorpen in het Groen" over de rechtmatigheid van de vergunning buigen.

In het kader van voornoemd bezwaar (en inmiddels dus ook beroep) heeft reclamant zich uitdrukkelijk op het standpunt gesteld dat afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een omvangrijk gebouw in de bestemming "Groene ruimte" een zware motiveringsplicht heeft. Juist omdat de bestemming "Groene ruimte" met het oog op het beschermen van de landschappelijke waarden ter plaatse, geen bebouwing toelaat. Het college heeft geen stedenbouwkundig advies aan haar besluit ten grondslag gelegd, daar de schuur zou zijn vrijgesteld van preventief welstandstoezicht.

Reclamant stelt zich echter onverkort op het standpunt dat, ook al is het college strikt genomen bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan op de betreffende locatie bebouwing te vergunnen, van die bevoegdheid, gezien de aard van de bestemming en de uitdrukkelijke omstandigheid dat binnen die bestemming bebouwing niet is toegestaan, met de grootst mogelijke terughoudendheid gebruik moet worden gemaakt. Daarbij past een zware motivering.

Voorgaande is, zoals gezegd, thans onderwerp van een beroepsprocedure bij de rechtbank Gelderland, doch nu thans sprake is van een ontwerpbestemmingsplan dat, zoals gezegd, min of meer voorziet in een positieve bestemming van de betreffende schuur, wordt met dit plan de wind uit de zeilen van reclamant's beroep gehaald. Zou reclamant immers in beroep gelijk krijgen maar zich niettemin niet tegen voorliggend ontwerp hebben gekeerd, dan zou de vergunning, na vaststelling van het definitieve plan, eenvoudig wederom aangevraagd kunnen worden in de vorm van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', met bovendien de zekerheid dat deze ook wordt verleend en niet of nauwelijks aan te vechten is.

Dat procedurele aspect is echter slechts de aanleiding voor de zienswijze. Ook inhoudelijk gezien acht reclamant deze planologische ontwikkeling onaanvaardbaar. De bestemming "Groene ruimte" kent in het voorliggende ontwerpplan de bestemming "Tuin". Belangrijke overeenkomst is dat ook binnen de bestemming "Tuin" de bouwmogelijkheden beperkt zijn. Die mogelijkheden zijn immers afhankelijk gemaakt van een nadere aanduiding en ter plaatse van de Geelkerkenkamp kent de bestemming "Tuin" geen enkele aanduiding. Kortom, bebouwing is niet of nauwelijks mogelijk. Gevolg is dat de ter plaatse aanwezige landschapswaarden, de zichtlijnen vanuit de tuin van

reclamant en de bijbehorende beleving van het landschap intact blijven.

Die landschapswaarden, zichtlijnen en beleving van het landschap worden echter geweld aan gedaan door het verschuiven van de woonbestemming. Binnen die woonbestemming zijn buiten het bouwvlak immers aanzienlijke bouwmogelijkheden (artikel 34.2.2.) voorhanden. Waar het ten aanzien van de omgevingsvergunning ontbreekt aan een motivering van het besluit om binnen de bestemming "Groene ruimte" toch (forse) bebouwing toe te staan, ontbreekt dat in voorliggende ontwerpplan eveneens. Voor zover het plan op dit punt enkel beoogt om de schuur in het bestemmingsplan in te passen, wordt daarmee enerzijds al te zeer vooruitgelopen op de beroepsprocedure en anderzijds zou het betekenen dat niet alleen in het kader van de vergunning geen sprake is van een behoorlijk stedenbouwkundige onderbouwing voor de beslissing om binnen die bestemming een schuur toe te staan, maar dat ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure het beschermen van de landschappelijke waarden het onderspit moet delven, zonder dat daar enige redelijke motivering aan ten grondslag wordt gelegd. Dat is, zo meent reclamant, geen voorbeeld van goede ruimtelijke ordening.

Reclamant vraagt dan ook om naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de woonbestemming te herstellen naar de begrenzing in het thans vigerende bestemmingsplan.

#### reactie:

Voor de schuur (circa 40 m<sup>2</sup>) van de burens van reclamant aan de Geelkerkenkamp 14 is een vergunning verleend op 3 juni 2015 (bijna een jaar geleden). Deze vergunning is ook na bezwaar in stand gelaten. Schuur is vlak na vergunningverlening gebouwd (juni 2015). Het is vaste jurisprudentie dat een verleende vergunning (met of zonder afwijking) positief moet worden bestemd in een nieuw bestemmingsplan. Dat die vergunning nog niet onherroepelijk is doet daar niets aan af. Een juridische procedure kan wel 2 tot 3 jaar duren. Voor het gebied moet nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden in verband met geldigheidstermijn van 10 jaar van een bestemmingsplan. Wachten op uitspraak is beroep tegen vergunning is geen optie. De verschuiving van de grens van de bestemming 'Wonen' ter plaatse heeft inderdaad onder andere te maken met de verleende vergunning. Maar niet alleen daarmee (zie hetgeen verderop is beschreven).

Daarnaast geldt dat voor de schuur geen vergunning nodig is / was in het kader van het bouwen (artikel 3 van bijlage II van het Bor geldt). Slechts voor het afwijken van het bestemmingsplan is een vergunning nodig (schuur is net niet vergunningvrij, door een (gedeeltelijk) iets hogere bouwhoogte). Op de locatie mocht al een schuur gebouwd worden, middels het vergunningvrij bouwen. De schuur is gebouwd ter vervanging van de destijds bestaande schuur. Die schuur was wel kleiner. De nieuw gebouwde schuur ligt daarnaast deels iets verder naar het zuiden.

In de gronden met de bestemming 'Groene ruimte' zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' stond dat die gronden mede bestemd waren voor de 'instandhouding van cultuurhistorische en landschappelijke waarden'. Uit het bestemmingsplan blijkt niet wat die waarden (ter plaatse) zijn en welke waarden dan beschermd zouden moeten worden. Die bepaling is daarmee eigenlijk van weinig tot geen waarde. Dit omdat:

- de bestemming 'Groene ruimte' veel verschillend gebruik toestaat (met soms tegenstrijdige toegestane gebruiken), namelijk:
  1. *'tuinen, openbaar groen, waterpartijen (zoals vijvers en waterlopen), bos, parken, wandelpaden, instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden en landgoederen, bescherming van waardevolle houtopstanden en landbouw met bijbehorende*

*bouwwerken*'.

- er geen aanlegvergunning geldt voor het planten van bomen en struiken. Dus alles kan bebost worden en dichtgroeien.

Recht op vrij uitzicht over het terrein (en zeker niet over het perceel van burens) is er dus niet of een bepaalde openheid van de percelen is niet vastgelegd in dat bestemmingsplan. Sterker nog delen van die percelen zijn dichtgegroeid met bomen en struiken, wat volgens het vorige bestemmingsplan was toegestaan. Daarnaast heeft reclamant zelf recent een schutting van circa 2 meter hoog geplaatst van vanaf zijn schuur tot het einde van zijn tuin (circa 50 meter lang) in hun achtertuin met de bestemming 'Groene ruimte'. Daarmee is het 'vrije uitzicht' waar reclamant op doelt al grotendeels verdwenen.

Doordat de percelen mede bestemd zijn voor het gebruik als tuinen, is het gebruik als tuin met vergunningvrije bouwwerken toegestaan (en die staan er ook, zoals de recent geplaatste schutting van circa 2 meter hoog van reclamant en het gebouw/overkapping in uiterste zuiden van de tuin bij Geelkerkenkamp 12).

Juist door de ruime bestemming 'Groene ruimte' van het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zijn de mogelijke cultuurhistorische waarden of landschappelijke waarden al teniet gedaan en niet beschermd. Op papier lijkt die bestemming wel iets te beschermen maar in de praktijk is dat niet zo (is niet handhaafbaar). Daarom is die bepaling ook niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige onderbouwing voor de gebouwde en vergunde schuur van de burens van reclamanten is gegeven in de verleende omgevingsvergunning en in de bezwaar en beroepsfase tegen die vergunning. Daar wordt naar verwezen. Reclamant is bekend met die onderbouwing en vergunning. Zoals eerder aangegeven stond ter plaatse van de gebouwde al een kleinere schuur, zij het dat de nieuwe schuur nu iets verder naar het zuiden doorloopt. De woningen aan de Geelkerkenkamp hebben zeer diepe (maar wel smalle) tuinen. Het iets verder van de woning af bouwen van een berging is daarmee ruimtelijk geen onoverkomelijk bezwaar.

Aanvullend kan het volgende worden vermeld. De woningen aan de Geelkerkenkamp 14, 14a, 16 en 18 zijn smalle twee-onder-één-kap-woningen waarbij de nokrichting haaks staat op de straat. De percelen hebben, ter plaatse van de woningen een breedte van net geen 6 meter (Geelkerkenkamp 14) tot circa 7 meter. De woningen zijn dus ook heel smal, iets meer dan 4 meter. Het smalste woonperceel heeft Geelkerkenkamp 14. Om toch voldoende woonruimte in de woning te krijgen is de enige mogelijkheid om de woning naar achteren (van de straat af) uit te breiden. Dat is ook bij deze woningen gebeurd in het verleden. De diepte van die woningen met aanbouwen is circa 16-17 meter tot 20 meter. Omdat deze woningen smal en diep zijn en de tuinen ook smal zijn is er feitelijk nagenoeg geen tuinruimte naast de woningen. De tuin van die woningen bevindt zich nagenoeg uitsluitend achter de woningen met smalle maar zeer diepe tuinen, circa honderd meter (uitgezonderd Geelkerkenkamp 18, maar die heeft weer een iets bredere zijtuin). Vanwege deze perceels- en woningvorm is er weinig bergingsruimte (opslag van tuinmateriaal, fietsen en dergelijke) mogelijk in het woongedeelte met de aanbouwen. Daardoor ligt het voor de hand om die bergingsruimte in de smalle achtertuin te hebben. Daarom staan op de percelen Geelkerkenkamp 12, 14 en 14a achter deze woningen bergingen. Om toch voldoende tuinruimte (en openheid) te hebben tussen de smalle diepe woningen en de bergingen is het prettig en ruimtelijk acceptabel om deze bergingen op enige afstand van die woningen te plaatsen. Zo staat de berging van Geelkerkenkamp 12 op circa 19 meter afstand, de nieuwe schuur van Geelkerkenkamp 14 op circa 22 meter en de schuur aan Geelkerkenkamp 14a op 15 meter. Achter deze schuren loopt de tuin nog circa 48 tot 60 meter door. Ruimtelijk zijn er gezien het vorenstaande (smalle percelen, smalle woningen, daardoor diepe woningen zonder bergingen, geen zijtuin naast de woning, zeer diepe tuinen en wat tuinruimte tussen woning en schuur/berging) geen bezwaren om de schuren / bergingen op deze afstand ten opzichte van deze woningen te plaatsen. Daardoor is het ruimtelijk acceptabel dat voor deze drie

percelen (Geelkerkenkamp 14, 14a en 16) (deels) dieper (naar het zuiden toe) is gebouwd dan de in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' opgenomen grens tussen de bestemmingen 'Achtererf' en 'Groene ruimte'. Hierbij speelt ook mee, zie hetgeen verderop is aangegeven, dat ten westen van deze percelen een grote en veel verder naar het zuiden gelegen schuur staat van het agrarische bedrijf aan Geelkerkenkamp.

Het plaatsen van bergingen op afstand van de woningen is ook prettiger voor de burens. Hierdoor hebben deze, ook door de smalle tuinen, direct achter de woningen geen beklemmend gevoel door de schuren die daar anders zouden staan. Nu hebben als deze woningen direct achter de woning nog enigszins een open tuinruimte en kunnen ze daar nog over de tuinen van de burens kijken, wat het gevoel van openheid/ruimte vergroot. Uiteraard kunnen geen rechten ontleend worden aan het (nu) kunnen uitkijken over het perceel van burens.

De woningen aan de Geelkerkenkamp 2, 6 en 12 zijn vrijstaande woningen met bredere tuinen. Hierdoor bestaat hier geen noodzaak om de woning diep naar achteren uit te breiden en om schuren verder naar het zuiden te plaatsen. De woningen aan de Geelkerkenkamp 8 en 10 zijn ook 'twee-onder-één-kap-woningen, maar deze hebben ook veel bredere tuinen. Hiervoor geldt hetzelfde als voor Geelkerkenkamp 2, 6 en 12. Daarom is het voor deze woningen niet noodzakelijk en ruimtelijk ook niet nodig om hier de grens tussen de bebouwbare bestemming 'Achtererf' en de niet bebouwbare bestemming 'Groene ruimte' uit het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' te verschuiven (naar het zuiden). Daarom is deze grens in het nieuwe bestemmingsplan ook voor deze percelen gelijk gebleven.

De grens van de bestemming 'Achtererf' en 'Groene ruimte' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' lag achter de woningen van Geelkerkenkamp 12, 14 en 14a al niet op de juiste plek (niet in overeenstemming met de feitelijk vergunde en/of gebouwde situatie). De bestaande schuur van reclamant (Geelkerkenkamp 14a) lag namelijk deels (bijna voor de helft) in de bestemming 'Groene ruimte'. Dit geldt ook voor de schuur van Geelkerkenkamp 12. De tot begin 2015 bestaande schuur bij Geelkerkenkamp 14 (welke schuur nu vervangen is) lag geheel in de bestemming 'Groene ruimte'. De nieuwe schuur op dat perceel dus ook. Dit houdt in dat de grens van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' sowieso aangepast is (en ook moest worden) in die zin dat de bestaande schuren van Geelkerkenkamp 12, 14a en de inmiddels gesloopte schuur van Geelkerkenkamp 14 in de bestemming 'Wonen' zouden worden (en zijn) gelegd. Daarnaast is de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' zodanig verschoven dat de vergunde en gebouwde schuur van de burens van reclamant in de bestemming 'Wonen' valt. Omdat bijna naast het perceel van reclamant (ten westen) een grote en lange schuur staat van het daar gelegen agrarische bedrijf is besloten om de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' ook voor de percelen van reclamant en het perceel van het daar ten westen van gelegen perceel van Geelkerkenkamp 16 te verschuiven en gelijk te trekken aan het perceel van Geelkerkenkamp 14.

Ten westen van de percelen Geelkerkenkamp 14, 14a en 16, ligt ter hoogte van de genoemde schuren een grote en diepe schuur van het agrarisch bedrijf aan de Geelkerkenkamp 18a-20. Deze schuur ligt nog verder naar het zuiden dan de schuren van de genoemde woningen aan de Geelkerkenkamp. Daardoor is het, ook mede gezien al het vorenstaande, ruimtelijk acceptabel schuren / de bouwmogelijkheid tot het bouwen van schuren, op de smalle percelen van Geelkerkenkamp 14, 14a en 16 iets verder naar het zuiden toe te staan. Nu ontstaat er als het ware een overgang van de ver naar het zuiden gelegen (bouwmogelijkheid van een) schuur op Geelkerkenkamp 18a-20, met een terugliggende bouwmogelijkheid (meer naar het noorden toe) van schuren (o.a. de feitelijke bestaande schuren) aan de Geelkerkenkamp 14, 14a en 16 naar de nog verder naar het noorden gelegen bouwmogelijkheid van schuren bij de bredere tuinen van Geelkerkenkamp 2, 6, 8, 10 en 12.

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6.2.10 zienswijze 9**

zienswijze 9

Naam: Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen  
Adres: Postbus 65, 6865 ZH Doorwerth  
Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016  
Inboeknummer: 27062

**samenvatting:**

Met grote belangstelling heeft Vereniging Vijf dorpen in 't Groen (reclamanten) het ontwerpbestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 (BP2016) bestudeerd. Reclamanten waarderen het heldere taalgebruik en de gestructureerde opzet van dit plan. Ook hebben reclamanten waardering voor enkele toevoegingen ter bescherming van het landschap: in de nabijheid van beken wordt nu expliciet bescherming geboden aan de aanwezige grondwaterstromen (Artikel 41, p. 272), en in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is nu 'openheid (doorzichten en zichtlijnen)' toegevoegd (p. 69). Met die toevoeging wordt eindelijk een fout hersteld die een ambtenaar maakte toen hij een door de Raad aangenomen amendement van de PvdA niet helemaal overnam, maar daarin de woorden 'de openheid en' weglief in het uiteindelijke bestemmingsplan van 2006 (BP2006).

Reclamanten menen evenwel dat het BP2016 op diverse punten aanzienlijk verbeterd kan worden. De veranderingen die in het BP2016 zijn doorgevoerd zijn soms zo groot, dat reclamanten betwijfelen of dit plan nog kan worden bestempeld als een als een beheerplan dat beoogt de bebouwing er het landschap te conserveren.

I. Toelichting mager

Opvallend is dat de planbeschrijving (Hoofdstuk 2, p. 18 e.v.) met tien prozaïsche pagina's, waarvan de helft gevuld met foto's, mager afsteekt bij de beschrijvingen in het BP2006. In de wel zeer korte paragraaf 2.3.2 (p. 25) over de groenstructuur van het plangebied wordt terloops gemeld dat deze structuur niet duidelijk aanwezig is, terwijl er volgens reclamanten sprake is van een prachtige en historisch uiterst waardevolle schakering van graslanden en akkers (die aanzienlijk bijdragen aan de kwaliteit van het gebied), parken en tuinen. Vergelijk de tekst van Hoofdstuk 2 eens met de volgende beschrijvingen op p. 4 en p. 10 van het BP2006 die betrekking hebben op slechts een deel (deelgebied D) van het plangebied, dan valt op hoe schraal het BP2016 in dit opzicht is.

Reclamanten citeren vervolgens diverse(situatie-beschrijvende) teksten uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'.

De toelichting bij het bestemmingsplan is weliswaar niet juridisch bindend, maar hij heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst op zichzelf noch in hun samenhang duidelijk zijn. In dit verband verwijzen reclamanten naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 23 april 2003, 200205228/1, r.o. 2. Dichter bij huis kunnen reclamanten verwijzen naar de bescherming van de graslanden aan de Bildersweg/Hazenakker, die dreigden te worden bebost. Dankzij de toelichting bij het BP2006 hebben

reclamanten dat in een beroepsprocedure kunnen voorkomen. Van zeer recente datum dateert de juridische strijd van reclamanten voor het open karakter van de Geelkerkenkamp, waarin reclamanten samen met het College optrokken. Zowel het College als Vijf dorpen maakten daarbij succesvol gebruik van de toelichting bij het BP2006 om duidelijk te maken dat de bestreden 700 m lange laurierkershaag niet past in het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Reclamanten vinden dus een uitvoeriger beschrijving van (de waarden van) het plangebied (Hoofdstuk 2) dringend gewenst. Sterker nog: er is geen enkele reden om de beschrijving van het plangebied uit BP2006 niet integraal over te nemen.

Voorstel 1: Neem de beschrijving van het plangebied over uit die van BP2006.

## II. Aanscherpingen mogelijk

Nationale wetgeving laat tegenwoordig meer ruimte aan burgers om met hun terrein te doen wat men wil. Echter, ongeacht verruiming in generieke r.o.-regelgeving is het een verantwoordelijkheid van de lokale overheid deze verruimde bouwmogelijkheden in te perken waar specifieke lokale gebiedskwaliteiten dit vragen. In het BP2016 ontbreekt een dergelijk onderzoek en toetsing. Dit dient onzes inziens alsnog te gebeuren.

Voorstel 2: Benut meer de mogelijkheid om met aanduidingen, en daaraan verbonden regels, de kwaliteit van het landschap te behouden en versterken.

Zie bijvoorbeeld punt III.3.a, III.4.a en III.7.a van deze zienswijze.

## III. Bestemmingen

Hieronder behandelen reclamanten enkele bestemmingen en daarbij behorende regels die volgens reclamanten verbetering behoeven:

### 1. Bestemmingsomschrijving 'Agrarisch gebied met waarden - Landschap'

De bestemmingsomschrijving op pagina 68-69 luidt: *"De percelen zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik, het hobbymatig houden van dieren en het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden, waaronder de openheid (doorzichten en zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen)"*

a. In BP2006 luidde de bestemming echter dat de percelen bestemd zijn voor bouwland en grasland (zie de voetnoot op p. 1 van deze zienswijze). Wat onder 'agrarisch gebruik' moet worden verstaan staat in artikel 1.13 (p. 160) van het BP2016. Daar wordt een opsomming gegeven van allerlei gebruiken die niet zijn toegestaan, zoals bollenteelt, glastuinbouw, enz.. Omdat bij zo'n uitsluitende definitie het gevaar bestaat dat zaken over het hoofd worden gezien die schadelijk kunnen zijn voor de beoogde bestemming, luidt het advies van reclamanten:

Voorstel 3: Neem 'bouwland' en 'grasland' weer op in de bestemmingsomschrijving.

b. Verder valt op dat er in de omschrijving niets meer staat over de cultuurhistorische waarden die in het BP2006 nog zo expliciet werden benoemd. Dit lijkt reclamanten geen goede zaak omdat de waarden van de agrarische percelen in het plangebied grotendeels zijn gelegen in hun cultuurhistorie. Dat mag best expliciet zo benoemd worden, net zoals dat in BP2006 is gedaan.

Voorstel 4: Benoem de cultuurhistorische waarden die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp op in de omschrijving van de bestemming.

c. De in de bestemmingsomschrijving genoemde landschapswaarde wordt in artikel 1.78 (p. 168) omschreven op een wijze die wel erg veel ruimte biedt voor allerlei wilde interpretaties. Juist om dat te voorkomen dient de toelichting bij het bestemmingsplan, duidelijker dan nu het geval is,

aan te geven welke waarden behouden en hersteld dienen te worden (zie punt I van deze zienswijze).

Voorstel 5; Scherp de definitie van 'landschapswaarde' aan.

## 2. Bestemmingsregels 'Agrarisch gebied met waarden - Landschap'

a. Artikel 4.1.c (p. 182) vermeldt onder meer dat de gronden bestemd zijn voor de "verdere ontwikkeling" van cultuurhistorische waarden. Volgens jurisprudentie zijn cultuurhistorische waarden ten minste vijftig jaar oud en we zien dan ook niet in hoe ze ontwikkeld kunnen worden. Het gevaar van de toevoeging "verdere ontwikkeling" is dat deze kan worden benut om gebruik in een ongewenste retro-stijl toe te staan. Omdat we geen ver-Efteling van het landschap wensen, menen reclamanten dat hier beter voor een ander woordgebruik kan worden gekozen, bijvoorbeeld "versterking van".

Voorstel 6: Schrap "verdere ontwikkeling" of vervang dit door "versterking".

b. Artikel 4.5 (p. 184) beschrijft dat het verboden is om de gronden te bebossen en te beplanten (met bomen, nemen we aan), tenzij dit bijdraagt aan het verbeteren van de landschapswaarden en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Reclamanten menen dat dit stuk geheel geschrapt dient te worden. Nu al is immers te voorzien dat bebossing van de betreffende bestemming nergens zal bijdragen aan de landschapswaarden. Bovendien zet dit stuk de kier open voor een bijvoorbeeld een boomkwekerij, die dan immers kan aanvoeren dat hij voor zijn bedrijfsvoering bomen moet poten.

Voorstel 7; Schrap de zinsnede die tussen haakjes staat in Artikel 4.5.

## 3. Bestemming 'Tuin', voorheen 'Groene ruimte'

a. In het BP2006 bestond de bestemming 'Groene ruimte', die als doel had het landschap te beschermen, o.a. door strengere regels ten aanzien van bouwen dan de bestemming 'Achtererf'. In BP2016 is de bestemming 'Groene ruimte' overgegaan in de bestemming 'Tuin'. Dat betekent dat voor de gronden die voorheen vielen onder 'Groene ruimte' de bestemmingsmogelijkheden zeer zijn verruimd. Zodanig zelfs, dat reclamanten zich afvragen of BP2016 op dit punt nog kan worden aangemerkt als een beheerplan dat beoogt de bebouwing en het landschap te conserveren.

Voorstel 8: Voeg aan de bestemming 'Tuin' een aanduiding toe, met daaraan verbonden regels, waarmee de beschermende status alsnog wordt gecontinueerd.

b. Aan de Geelkerkenkamp 14 is in de bestemming 'Groene ruimte' vorig jaar een forse schuur geplaatst (in feite een tweede woning) waarvoor het College achteraf een vergunning heeft afgegeven. Tegen deze afgifte is bij de bestuursrechter in Arnhem beroep aangetekend door zowel de burens als door reclamanten. In haar verweerschrift stelt het College, kort samengevat, dat de bestemming 'Groene ruimte' (mede) bestemd is voor tuin en dat voor bebouwing daarom dezelfde (ruimere) bouwregels gelden als voor 'Achtererf'. Bezwaarmakers menen dat dit een drogredenering is. Voor een fatsoenlijke procedure vinden reclamanten het gewenst als de gemeente bij de totstandkoming van het BP2016 niet vooruit gaat lopen op de uitslag van deze rechtszaak. Dat betekent dus vasthouden aan de beschermde status van gronden die nu nog vallen onder de bestemming 'Groene ruimte'. Zie vorige en volgende punt.

c. Reclamanten zijn verbijsterd over het feit dat de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (voorheen 'Achtererf' en 'Groene ruimte') in de verbeelding van het BP2016 zeer lokaal zodanig is verschoven, dat de bestreden schuur straks, als de gemeenteraad het bestemmingsplan goedkeurt, geheel in de bestemming 'Wonen' komt te staan. Mocht het College de rechtszaak verliezen, dan kan



de eigenaar een nieuwe vergunning aanvragen die dan volgens het dan vigerende bestemmingsplan niet meer kan worden geweigerd. Samengevat: een illegale schuur wordt dan alsnog gelegaliseerd doordat, speciaal voor de overtreder, de grens tussen twee bestemmingen is verlegd. Een brutale handelswijze ten koste van het landschap en de burens (die zeer onder deze zaak te lijden hebben) en die ernstig afbreuk doet aan het gezag van de gemeentelijke overheid.

Voorstel 9: hou voor de Geelkerkenkamp 16,14a en 14 dezelfde grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' aan die in het BP2006 bestond tussen 'Achtererf' en 'Groene ruimte'.

#### 4. Bestemming 'Wonen'

a. In het BP2006 wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'achtererf'. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voegt deze samen tot één bestemming 'Wonen' met één bestemmingsvlak op de verbeelding. De bebouwingmogelijkheden in dit bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak (voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen) zijn aanzienlijk verruimd t.o.v. het BP2006 (de bestemmingen 'Woondoeleinden' plus 'Achtererf'). Een voorbeeld is het Zweiersdal waar de bijzondere landschappelijke kwaliteit niet alleen extra toetsing vraagt in de zogenaamde dalzone (zie punt 6) maar ook op de aangrenzende bouwpercelen en achtererven (het bestemmingsvlak 'Wonen' in het BP2016).

Voorstel 10: Voeg aan de bestemming 'Wonen' in het Zweiersdal een aanduiding toe, met daaraan verbonden regels, waarmee de beschermende status alsnog wordt gecontinueerd.

b. In Artikel 34.3 (p. 255) wordt geregeld dat het College nadere eisen kan stellen aan de bebouwing, gelet op verschillende belangen. Ten onrechte ontbreken hierbij landschappelijke overwegingen.

Voorstel 11: Voeg aan de lijst in Artikel 34.4 'het landschap' toe.

#### 5. Bestemming 'Gemengd-3'

Deze bestemming is toegekend aan de Westerbouwing. Hij sterkt zich volgens de verbeelding uit over de helling tussen de uitspanning en de Veerweg, beslaat dus ook een stuk zuidhelling van de Veluwezoom. Op deze helling zou een speeltuin, een bowlingbaan en ander vertier mogelijk moeten zijn. Dat lijkt reclamanten ongewenst: het natuurlijke en landschappelijk waardevolle karakter van de zuidhelling moet behouden blijven en dient dus een andere bestemming te krijgen.

Voorstel 12: Leg op de helling ten zuiden van de bebouwing de bestemming 'Bos' op.

#### 6. Bestemming 'Groen-Park'

De bestemming 'Groen-Park' viel in het BP2006 onder de bestemming 'Park'. Vergelijk de bestemmingsomschrijving (Artikel 17.1, p. 214) met de volgende omschrijving uit het BP2006:

*21.3 Bestemmingsbepaling: De op de plankaart voor "park" aangewezen gronden zijn bestemd voor het in stand houden van bos, al dan niet in combinatie met een parkachtig landschap, ten behoeve van het behoud van daaraan eigen landschappelijke waarden, parken, wandelpaden, waterpartijen (zoals vijvers en waterlopen), instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden en landgoederen en bescherming van waardevolle houtopstanden, alsmede andere werken.*

Dan valt op dat er van een samenhangend geheel, dat een park toch zou moeten zijn, niets meer over is. De samenhang kan ook niet worden ontleend aan de toelichting, want in tegenstelling tot in het BP2006, ontbreekt die volledig in het BP2016.

Voorstel 13: Zorg ervoor dat de bestemmingsomschrijving weer uitdraagt dat het park een

samenhangend geheel van cultuurhistorische en landschappelijke elementen is. Neem eventueel de omschrijving uit het BP2006 integraal over.

De veranderingen in de bouwregels zijn ook pregnant. Vergelijk de volgende regels uit het BP2006 maar met die uit het BP2016 (Artikel 17.2, p. 215):

*21.2 Vrijstellingen: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in artikel 21.1 bepaalde voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van en passende binnen deze bestemming (zoals schuilhutjes en prieeltjes) met een maximale bouw-1 nokhoogte van 3 meter en waarbij de maximale oppervlakte per gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 3 meter.*

Dan valt op dat in het BP2016 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden neergezet, zonder dat die noodzakelijkerwijs een samenhang hebben met het karakter van het park. Bovendien dat de maximale hoogte nu met 1 m is vergroot tot 4 m. Verder kunnen op allerlei plaatsen, zonder dat iemand dat kan tegenhouden, speeltoestellen worden neergezet.

Voorstel 14: Neem in de regels op dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te passen bij het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het park. Neem eventueel de vrijstellingsregels uit BP2006 integraal over.

Voorstel 15: Beperk de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot die vermeld in het BP2006 (25 m<sup>2</sup>, 3 m).

Reclamanten vallen vooral over deze vergaande verruiming van de regels, omdat de ervaring van reclamanten leert dat het College niet altijd even zorgvuldig omgaat met het waardevolle karakter van parken. Zo ontbreekt het voor park Hartenstein nog altijd aan een integrale inrichtingsvisie, niet alleen tot ongenoegen van onze vereniging, maar ook die van Vereniging Vrienden van park Hartenstein e.o.. Dat er nodig een visie op het park moet komen, werd al geconstateerd in een op 18 juli 2011 uitgebracht advies van de monumentencommissie (thans commissie voor de ruimtelijke kwaliteit) over een bouwaanvraag. Op 27 oktober 2011 herhaalt de commissie dit advies en maant ze het College met spoed een visie voor het park op te stellen: "Een beschouwing en onderbouwing voor mogelijke en gewenste ontwikkelingen op het gehele park Hartenstein, oftewel een 'visie', ontbreekt nog steeds op het moment dat deze aanvraag voorligt. Deze visie is wel gewenst om een goed gefundeerd advies vanuit cultuurhistorisch oogpunt te kunnen geven".

Wij zijn nu zes jaar verder en nog steeds ontbreekt er een visie waaraan plannen voor park Hartenstein kunnen worden getoetst. Ondertussen worden in het BP2016 de bouw mogelijkheden aanzienlijk verruimd, en dat baart reclamanten zorgen.

## 7. Het Zweiersdal

a. Reclamanten betreuren het dat de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' uit het BP 2006 voor het Zweiersdal niet is overgenomen. Daarmee zou immers recht kunnen worden gedaan aan de grotere ensemblewaarden van landschap en bebouwing. Dit terugbrengen tot alleen de aanduiding 'karakteristiek' bij een selectie van panden is te mager. Als argument wordt aangevoerd dat het aanlegvergunningenstel, dat hoorde bij deze dubbelbestemming, kan vervallen omdat de meeste werken inmiddels vergunningvrij zijn en er nooit een vergunning is geweigerd. Daar willen reclamanten tegenover stellen dat generiek beleid m.b.t. vergunningvrije werken juist dient te worden begrensd en beperkt wanneer specifieke lokale gebiedskwaliteiten (bijvoorbeeld het landschap) daarom vragen. Het argument dat er nooit een vergunning is geweigerd is een zwaktebod: in specifieke situaties in het Zweiersdal is er juist expliciet discussie geweest over het wel of niet

verlenen van een aanlegvergunning; door het instrument te schrappen wordt op voorhand de mogelijkheid tot afweging en beoordeling weggenomen.

Voorstel 16: Voer de bestemming 'Beschermd dorpsgezicht' weer in of continueer de beschermde status van het Zweiersdal met nadere aanduiding en daaraan verbonden regels.

b. Aanzienlijke delen van het Zweiersdal hebben de bestemming 'Groen-Dalzone' gekregen (met deels de aanduiding 'openheid'). Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m, met een afwijkingsmogelijkheid tot 4 m. Uit artikel 14.5 (p. 208) blijkt dat daarvoor in veel gevallen geen omgevingsvergunning vereist is. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zou een keermuur tot maximaal 1,20 m zijn toegestaan; buiten dit bestemmingsvlak, dieper in het Zweiersdal, zou dan een hoogte tot 2,00 a 4,00 m zijn toegestaan.

Voorstel 17: Beperk de maximale hoogte van bouwwerken in het Zweiersdal.

Voorstel 18: Zorg dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk wordt voor alle bouwwerken in de dalzone.

## 8. Hemelse berg

In BP2016 wordt gesteld dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en dat deze te zijner tijd via aparte bestemmingsplanprocedures worden geregeld. Als voorbeeld wordt daarbij Hemelseberg 1 genoemd. De bestemmingsomschrijving in het BP2016 wijkt evenwel af van de omschrijving in BP2006; anders dan in BP2006 wordt de bouw van zorgwoningen in BP2016 expliciet mogelijk gemaakt. Deze wijziging staat op gespannen voet met het karakter van het BP2016 als beheersbestemmingsplan en de intentie om in dit kader geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden te introduceren (dit zou o.a. toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk maken).

Voorstel 19: Leg aan de Hemelse berg dezelfde beperkingen op als in het BP2006.

## IV. Overige zaken

### 1. Geohydrologisch onderzoek

Zoals aan het begin van deze brief gemeld, zijn wij verheugd over het feit dat dit bestemmingsplan ook grondwaterstromen beoogt te beschermen. Artikel 44.1.3 (p. 277) doet echter afbreuk aan dit mooie voornemen: het geeft het College de volledige vrijheid om zonder nadere motivering van een geohydrologisch onderzoek af te zien, alleen omdat het College van oordeel is dat zulks niet nodig is. Afzien van geohydrologisch onderzoek zal altijd goed gemotiveerd dienen te worden, bijvoorbeeld door verwijzing naar andere onderzoeken en naar meetgegevens, al was het maar om de verdenking van willekeur te vermijden.

Voorstel 20: Voeg aan artikel 44.1.3 de eis toe dat afzien van geohydrologisch onderzoek vergezeld dient te gaan van een deugdelijke motivering.

### 2. Begrippen en definities

a. In Artikel 1 (p. 158 e.v.) ontbreken enkele belangrijke begrippen die van belang kunnen zijn bij de interpretatie van de regels, zoals 'morforlogische waarden' en 'hoogteverschillen'.

Voorstel 21: Loop Artikel 1 nog eens goed na op ontbrekende begrippen die van belang zijn voor een goede interpretatie van de bestemming en de bestemmingsregels.

b. Artikel 1.97.b.2 en 1.97.b.3 (p. 172). Hier wordt het peil gedefinieerd ten opzichte van het maaiveld. Omdat het maaiveld niet is gedefinieerd biedt dit ruimte voor aanpassingen van het maaiveld met als doel binnen de wettelijk toegestane maten te blijven. Bijvoorbeeld door grond tegen een keermuur aan te harken zodat deze niet teveel uitsteekt boven het nieuwe maaiveld.

Voorstel 22: omschrijf het begrip 'maaiveld': het gaat om de hoogte van het bestaande grondoppervlak; in geval van twijfel kan teruggegrepen worden op het Actueel Hoogtebestand Nederland.

**reactie:**

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is aangegeven gelden er nu landelijke regels voor de te gebruiken benamingen van de bestemmingen. Sommige benamingen en bestemmingen zoals deze vroeger, zoals ook in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' werden gebruikt, bestaan niet meer, zoals de bestemming 'Achtererf'. Daarnaast werkt de gemeente al sinds 2012 met standaardregels voor de verschillende bestemmingen. Met aanduidingen in die bestemming kunnen bijzondere en afwijkende gebruiks- en bouwmogelijkheden worden aangegeven. Het principe van een bestemmingsplan is dat niet alles kan en en geregeld moet worden op detailniveau. Zo ook in de bestemmingsplannen van de gemeente Renkum. Een speciale regeling of bescherming moet alleen opgenomen worden als deze ook daadwerkelijk iets toevoegt en ook duidelijk / helder is wat het belang van de bescherming van die regel is. Als het even kan moeten dubbelingen in beschermende regels voorkomen worden. Als een regeling die in het verleden was opgenomen in een bestemmingsplan te vaag of onduidelijk was, zijn doel voorbijschoot, niet toegepast werd of kon worden of inmiddels door nieuwe wetgeving achterhaald is, dient deze niet gecontinueerd te worden in een nieuw bestemmingsplan. Alleen wat echt belangrijk is moet met duidelijke regels bestemd en beschermd te worden. Dit is het uitgangspunt van alle bestemmingsplannen van de gemeente sinds de start van de actualisaties van de oude bestemmingsplannen sinds 2012. Dit principe is ook in het voorliggende bestemmingsplan als uitgangspunt gebruikt. Het is namelijk niet nodig om overal een vergunning voor te eisen.

Dit betekent dat kritisch is en wordt gekeken naar vele (dubbel)bestemmingen of aanvullende bepalingen in oude en nieuwe bestemmingen, zoals diverse aanlegvergunningstelsels of de algemene termen als 'bescherming van cultuurhistorische waarden of landschapswaarden'. Als tegenwoordig diverse (bouw)handelingen in achtertuinen bij wet vergunningvrij zijn, kunnen deze niet zomaar met een bestemmingsplanregeling verboden worden of beperkt worden (denk hierbij aan schuurtjes of het graven van een zwembad of vijver, aanleg van een pad in de achtertuin). De vraag is ook waarom je dat wel zou willen. De wetgever heeft namelijk bepaald dat dergelijke handelingen vergunningvrij zijn.

Waar de gemeente het echt belangrijk vindt om het landschap te beschermen zijn specifieke bestemmingen en regelingen opgenomen, zoals Groen - Park, Groen - Dalzone, Agrarisch met waarden - Landschap'.

Ad. I. (voorstel 1)

Zoals reclamanten ook aangeven in hun zienswijze is de toelichting van een bestemmingsplan niet bindend. Slechts de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Het gaat er dus om dat de regels voldoende duidelijk maken wat wel en niet mag. De toelichting kan eventueel pas van waarde zijn als de regels niet voldoende duidelijk zijn en de teksten in de regels in het normale woordgebruik ook niet duidelijk zijn. Zelfs dan is het nog maar de vraag of een toelichting in een juridisch geschil van waarde kan zijn.

Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan veel tijd gestoken in zo helder mogelijke regels, met

veel begripsbepalingen (veel meer dan in het vorige bestemmingsplan).

De teksten die reclamanten citeren uit de toelichting van het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zijn bijna allemaal beschrijvingen van de bestaande situatie en niet van een visie op een gekozen bestemming. Een dergelijke beschrijving is niet zo ruim opgezet opgenomen in het bestemmingsplan. Daar is ook geen reden toe. Het voegt in die vorm (nagenoeg) niets toe. De rechtszaak waar reclamanten naar verwijzen was juist ontstaan doordat de regels van het vorige bestemmingsplan niet duidelijk (concreet genoeg waren op dat punt). Nu is juist dat punt aangepast in het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ad. II. (voorstel 2)

De wetgever heeft vergunningvrij bouwen in achtertuinen van woningen de laatste jaren steeds verder uitgebreid. Dit kan niet (zondermeer) beperkt worden, en al helemaal niet zonder planschade. Zie ook onze reactie op punt 4 (vraag 10 en 11) en punt 7 (vraag 18, 19 en 20). Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie ook hetgeen als reactie is gegeven op de onderdelen III.3.a., III.4.a. en III.7.a. van de zienswijze.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ad. III. punt 1. (voorstel 3, 4 en 5)

Voorstel 3. Juist het toegestane agrarische gebruik in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' was niet duidelijk (wat is bouwland?, wordt onder grasland ook het houden van vee bedoeld?). Dit is nu volgens de gemeentelijke standaardregels, die al eerder zijn gebruikt verduidelijkt. Dit door eerst een algemene beschrijving te geven van wat onder agrarisch gebruik valt te en daarna met specifieke voorbeelden te komen wat er zeker wel en niet onder wordt verstaan wordt dit verduidelijkt. De termen grasland en bouwland zijn in zekere zin in die beschrijving verwerkt.

Anderzijds kunnen wij wel instemmen met het nog iets verder verduidelijken van wat onder agrarisch gebruik wordt verstaan, door de termen grasland en akkerbouw te verwerken in het begrip 'agrarisch gebruik' en 'agrarisch bedrijf'. Ambtshalve was ook al geconstateerd dat deze termen (met name grasland) ontbraken en dat het begrip 'agrarische gebruik' wel iets verduidelijkt kon worden. Deze waren daarom ambtshalve aangepast, maar nu ook naar aanleiding van deze zienswijze (maar ook naar aanleiding van zienswijze 10). Het begrip 'agrarisch gebruik' wordt als volgt aangepast: *'een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* (zie ook de ambtshalve aanpassing en de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10)

Voorstel 4. Wat niet uit het oog moet worden verloren is dat het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' meerdere bestemmingsplannen vervangt met elk zijn eigen wijze van bestemmen. Zo vervangt het bestemmingsplan twee bestemmingsplannen waarin percelen met een agrarische bestemming met landschapswaarden zijn gelegen, namelijk 'Oosterbeek-Zuid 2006' maar ook 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' moet dus rekening gehouden worden met beide (deels) verschillende manieren van bestemmen van het agrarische gebruik en met de gemeentelijke standaardbestemming van het agrarische gebruik. Dat tezamen moet leiden tot één eenduidige algemene bestemming voor 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Reclamanten zoomen in hun zienswijze alleen in op agrarische percelen binnen de kern van Oosterbeek, maar moeten niet vergeten dat ook buiten de bebouwde kom in dit

bestemmingsplan agrarische percelen liggen.

Reclamanten vragen om een toevoeging bij 'cultuurhistorische waarden' van de agrarische percelen; te weten 'cultuurhistorische waarden die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp'. Hierbij zijn reclamanten gefocust op de agrarische percelen in de kern van Oosterbeek. Wat vergeten lijkt te worden is dat er dus ook agrarische percelen zijn, met dezelfde bestemming, die buiten het dorp zijn liggen. Voor die agrarische percelen is de toe te voegen term dus niet (goed) bruikbaar. Daarnaast verwijst 'cultuurhistorie' altijd naar een ontstaansgeschiedenis van een dorp / nederzetting of landschap. Daarmee is de toevoeging eigenlijk dubbelop / overbodig. Het valt namelijk al onder de term 'cultuurhistorische waarden'. Daarnaast was in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' de term 'cultuurhistorische waarden' niet gedefinieerd. Hierdoor was het minder dan wel niet duidelijk wat daaronder werd verstaan. In het nieuwe bestemmingsplan is die term wel bij de begripsbepalingen opgenomen, namelijk: *'cultuurhistorische waarden': de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.*

Er is daarom geen reden om de gevraagde toevoeging op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Anderzijds kan het ook geen kwaad om een vergelijkbare toevoeging toe te voegen. Daarom wordt het begrip als volgt aangepast: *'cultuurhistorische waarden': de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.*

Ook zal bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' worden toegevoegd worden dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.

Voorstel 2. Voor de term 'landschapswaarden' geldt eigenlijk hetzelfde verhaal als hiervoor is genoemd. De term wordt in meerdere bestemmingsplannen (verschillend) genoemd / benoemd maar ook in verschillende bestemmingen. Dus Bos, Agrarisch of Park. Al deze terreinen hebben landschapswaarden, maar per bestemming zijn die waarden anders. Dus is het ook niet goed mogelijk die waarden veel te verduidelijken. Ook geldt hier dat deze term in de vorige bestemmingsplannen niet gedefinieerd was, en dus toen nog veel onduidelijk was / meer aan interpretatie onderhevig was. Ook bij de opmerking over landschapswaarden ligt de focus van reclamanten vooral op de agrarische percelen in de kern van Oosterbeek. Terwijl ook buiten de kern en in andere bestemmingen deze landschapswaarden van belang zijn.

Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming (vaak) om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld

gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

Deze tekst zal ter verduidelijking toegevoegd worden aan de definitie van 'landschapswaarden'.

Als voorbeeld van het toevoegen van een landschapselement kan verwezen worden naar de agrarische percelen bij Mariëndaal (ten oosten van de kern Oosterbeek en ten noorden van de Utrechtseweg). Daar zijn niet zo lang geleden door het Geldersch landschap enkele solitaire bomen (boomgroepen gepland in de agrarische bestemming. Dit op een zodanige wijze dat het hoofdgebruik (agrarisch) daar niet geheel verdwijnt of onmogelijk wordt.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ad. III. punt 2. (voorstel 6 en 7)

Zie hiervoor de gegeven algemene reactie en de reactie die bij Ad. III. punt 1. (voorstel 3, 4 en 5). Daar staat beschreven dat bij Mariëndaal juist nieuwe elementen zijn toegestaan om de landschapswaarden te ontwikkelen/verbeteren. In artikel 4.1 bij punt c. staat '*de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, de openheid en morfologie*'. Dus die 'verdere ontwikkeling' heeft niet alleen of per definitie betrekking op cultuurhistorische waarden, maar ook op de landschapswaarden en openheid. Die zouden best op sommige plaatsen verder ontwikkeld kunnen worden door het toevoegen van kleine landschapselementen / of inheemse hagen rondom akkers of juist door het weghalen van visuele blokkades (struiken of bossages). Dat zijn allemaal ontwikkelingen. Anderzijds kun je dit ook zien als een versterking van die waarden. Nieuwe elementen (verdere ontwikkeling) kunnen dus bijdragen aan de versterking van die waarden. Het gevaar bestaat echter dat slechts met de term 'versterking' een toevoeging van nieuwe elementen aan die waarden niet gezien wordt als ontwikkeling van die waarden. Daarom wordt op basis van voorstel 6 de term 'verdere ontwikkeling' niet weggehaald, maar aangevuld met: 'verdere ontwikkeling (gericht op de versterking van de genoemde waarden).'

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel 7. Reclamanten verwijzen in hun zienswijze op dit punt per abuis naar artikel 4.5, maar bedoeld wordt artikel 4.4. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is een nieuw artikel in de agrarische bestemming om duidelijk te maken wat zeker onder strijdig gebruik wordt verstaan binnen die bestemming. Naast dit artikel geldt uiteraard nog hetgeen in artikel 4.5 is geregeld. Namelijk dat voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is en wanneer die vergunning wel of niet verleend kan worden. Beide artikelen vullen elkaar dus aan. Daarom wordt er in artikel 4.4 aangegeven dat het bebossen van gronden in strijd is met het bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld dat er dan zodanig veel bomen bij elkaar worden gepland dat dit het karakter van een bos heeft. Als het dat karakter niet heeft is het niet per definitie strijdig gebruik. In artikel 4.5 is namelijk aangegeven dat voor het aanplanten van bomen een omgevingsvergunning nodig is en dat deze alleen kan worden verleend als het bijdraagt aan de landschapswaarden. Dat zou kunnen betekenen dat een enkele boom of een inheemse haag rond een agrarisch perceel wellicht wel mogelijk zou zijn, maar een bos niet.

In artikel 4.4 stond naast een verbod op bebossen ook een verbod op het beplanten van gronden. Om misverstanden te voorkomen dat geen enkele boom, plant, struik (of inheemse haag langs een agrarisch perceel) toegestaan zou zijn was tussen haakjes toegevoegd dat dit dan wel weer kon indien dit bij zou dragen aan landschapswaarden en de noodzaak van agrarische bedrijfsvoering. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is hier nog eens kritisch naar gekeken en kan dit

verbod beter geheel aangepast worden. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'*. (zie ook de reactie op zienswijze 10)

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. III. punt 3 (voorstel 8, en 9)

Voor de reactie op deze onderdelen wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 8.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. III. punt 4 (voorstel 10 en 11)

Zie de reactie die bij Ad. III. punt 7. is gegeven. Hierbij wordt toegevoegd dat de term 'landschap' niet wordt toegevoegd aan artikel 34.3 van de regels. De genoemde mogelijke toetsing bij nadere eisen hebben allen betrekking op het leefklimaat van het wonen en de veiligheid van het wonen en verkeer. Landschappelijke eisen horen daar niet bij.

De zienswijze leidt op dit punt (zie Ad. III bij punt 7) tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. III. punt 5. (voorstel 12)

De Westerbouwing had, inclusief een heel erg groot gedeelte van de helling (stuwwal) ten zuiden van de Westerbouwing (doorlopend naar het oosten), in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' de bestemming 'Bedrijfsbebouwing' in de categorie III. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dat voor een groot gedeelte aangepast. Slechts het deel dat direct ten zuiden van de Westerbouwing ligt en vanwaar uitzicht is op de uiterwaarden en andersom uitzicht is op de Westerbouwing heeft een horecabestemming gehouden. Dit omdat dit deel van het terrein een visuele relatie heeft met de Westerbouwing en omdat dit deel zorgt voor het uitzicht vanaf de Westerbouwing en andersom. Hier is het uitzicht belangrijk (belangrijker) en niet de functie bos. Het snoeien van de bomen en struiken op dit deel van de helling voor het behoud van het uitzicht moet mogelijk zijn en blijven. Daarom wordt de bestemming hier niet aangepast.

Wij zijn het wel met reclamanten eens dat het niet de bedoeling is dat in deze helling speeltoestellen en dergelijke bouwwerken mogelijk zijn. Het is daarnaast ook van belang dat de helling niet afgegraven wordt. Daarom is al in de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' van het ontwerpbestemmingsplan het volgende opgenomen:

- voor zover gelegen buiten het bouwvlak: de bescherming en behoud van landschapswaarden en morfologie;
- een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Daarin is opgenomen dat het afgraven en ophogen van gronden en het verharderen van gronden niet is toegestaan zonder vergunning.

In de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' wordt het volgende aangepast / opgenomen:

- toegevoegd zal worden dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is.
- buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Ad. III. punt 6. (voorstel 13, 14 en 15)

Voorstel 13. In de standaardbestemming voor 'Groen - Park' zoals deze al in meerdere dorpen van de gemeente gebruikt wordt, ontbreekt inderdaad de bescherming en instandhouding van landschapswaarden en cultuurhistorische waarden. In de parkbestemming van de parken in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' zat die toevoeging wel. Daarom wordt aan de bestemming 'Groen - Park' het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden'*.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel 14. en 15 In de standaardbestemming voor 'Groen - Park' zoals deze al in meerdere dorpen van de gemeente gebruikt wordt is dezelfde regeling opgenomen qua bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het toegestane gebruik. Speelvoorzieningen zijn onderdeel van een park. In Bato's wijk zijn deze speelvoorzieningen ook aanwezig. In dat park staan ook vele palen en andere bouwwerken van meer dan 1 meter hoogte (zelfs meer dan 2 meter hoogte). De regeling uit het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006', waarin geen bouwwerken waren toegestaan, was niet juist (gezien de feitelijke situatie) en moest aangepast worden. Zelfs de door reclamanten genoemde maximale maat van 1 meter is niet de juiste voor de feitelijke situatie. Daarom is vasthouden aan een maximale maat van 1 meter niet reëel. Uiteraard dienen de bouwwerken te passen in het toegestane gebruik in de bestemming 'Groen - Park'. Dus als er iets gebouwd zou worden in het park voor bijvoorbeeld een horecafunctie van bijvoorbeeld 2 meter dan is dat zijn strijd met de bestemming 'Groen - Park'. Dit omdat de horecafunctie niet is toegestaan in de bestemming 'Groen - Park'. Er kan dus niet zomaar van alles gebouwd worden. Er mogen alleen bouwwerken gebouwd worden die in overeenstemming zijn met de doeleindenschrijving van de bestemming 'Groen - Park'. Er is geen reden om de in de bestemming 'Groen - Park' genoemde maatvoeringen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aan te passen. Desondanks zullen we de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verlagen van 4 naar 3 meter (zoals in de vrijstellingsregeling stond van het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006').

In het nieuwe bestemmingsplan is in de bestemming 'Groen - Park' de vrijstellingsregeling van het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' voor gebouwtjes / prieeltjes niet overgenomen. Dit omdat het in principe niet wenselijk is om gebouwtjes of prieeltjes te bouwen en dit ook niet heeft plaatsgevonden in het verleden. Op dat punt is de nieuwe bestemming 'Groen - Park' beperkter.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. III. punt 7. (voorstel 16, 17 en 18) en III. punt 4 (voorstel 10 en 11)

Als eerste wordt verwezen naar de algemene reactie op de zienswijze, die in het begin is gegeven.

Voorstel 16. Voor het Zweiersdal is al zeer recent (september 2015) het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nu letterlijk overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Er is daarom geen directe reden om die regelingen en bestemmingen nu te wijzigen. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' is de bestemming 'Groen - Dalzone' op sommige plaatsen juist uitgebreid ten opzichte van het voorgaande bestemming 'Dalzone' in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek Centrum 2005'. Enkele (delen van) percelen die een tuinbestemming hadden hebben nu de bestemming 'Groen - Dalzone'. Daarnaast is voor een deel van het Zweiersdal de aanduiding 'openheid' toegevoegd om te voorkomen dat het dal verder bebost. In de bestemming 'Groen - Dalzone' geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegvergunningstelsel) voor onder andere het graven en kappen van bomen.

Hiermee wordt voorkomen dat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verloren gaan. Een dergelijke regeling was ook opgenomen in de bestemming 'Dalzone' van het bestemmingsplan 'Oosterbeek- Centrum 2005'. Op basis van die regeling is ook de door reclamanten in hun zienswijze genoemde discussies gevoerd. Niet op basis van de voorheen geldende dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Voor het gebied gold namelijk ook de laatstgenoemde dubbelbestemming met een vergelijkbare omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden. Omdat dit een dubbeling was en omdat de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' ook gold voor woningen en tuinen buiten de dalzone waar al vergunningvrij gebouwd mag worden is die niet te gebruiken dubbelbestemming weggehaald in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'. Die dubbelbestemming zorgde niet, zoals reclamanten beweren, voor een bescherming van de ensemble waarde van landschap en bebouwing. In het zuidelijk deel van het Zweiersdal en ruime woonomgeving gold in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' ook de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' deze is nu om dezelfde reden hier weggehaald. Echter het zuidelijk deel van het Zweiersdal heeft nu ook de bestemming 'Groen - Dalzone' gekregen met dezelfde bescherming en vergunningstelsel als het noordelijk deel van het Zweiersdal. Daarmee is de bescherming van dat deel van het Zweiersdal gebleven dan wel verbeterd. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' had dit gedeelte de bestemming 'Groene ruimte'. Hierin was een afwijking opgenomen om gebouwtjes (zoals prieeltjes en schuilhutjes) toe te staan tot 25 m<sup>2</sup> en 3 meter hoogte en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter. Deze bepalingen gelden nu niet meer.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van voorstel 10 en 11 van onderdeel III. punt 4. van de zienswijze van reclamanten wordt het volgende opgemerkt. Deze voorstellen worden niet overgenomen. In de bestemming 'Woondoeleinden' (achtererf) is het bouwen bij wet vergunningvrij. Aanvullende bepalingen opnemen in een bestemmingplan om vergunningvrij bouwen te beperken is ten eerste niet (zondermeer) toegestaan en ook niet wenselijk. Vergunningvrij bouwen kan slechts beperkt worden door percelen met een grote landschappelijke waarde (zoals de delen die de bestemming 'Groen - Dalzone' hebben) een andere dan een woonbestemming te geven. Die belangrijke delen van het Zweiersdal hebben die bestemming 'Groen - Dalzone' al gekregen. Het is niet wenselijk (bijvoorbeeld planschade) om ook de percelen die al in het vorige bestemmingsplan een woon- of achtererfbestemming hadden nog verder in te perken. De stelling van reclamanten dat het nieuwe bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak veel meer bebouwingmogelijkheden biedt ten opzichte van de bestemming 'Achtererf' uit het inmiddels vervallen bestemmingsplan 'Oosterbeek Centrum' uit 2005 (nu geldt al het bestemmingsplan (Oosterbeek-Centrum 2015)) geldt dat dit niet (geheel) juist is. De nieuwe bestemming 'Wonen' is de standaardbestemming voor 'Wonen' in heel de gemeente sinds 2012. Die geldt dus al voor bijna de hele gemeente. Zoals gezegd mag op het achtererf veel vergunningvrij gebouwd worden. De bestemming 'Wonen' sluit qua regeling in hoofdlijnen daarbij aan. Dus als zou het bestemmingsplan maar weinig bebouwing toestaan, dan kan er gewoon veel vergunningvrij gebouwd worden. De voorgestelde toevoegingen zijn daarmee niet of slecht uitvoerbaar / toetsbaar en handhaafbaar. Mede daarom worden ze niet overgenomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel 17 en 18 van III. punt 8.

In de bestemming 'Dalzone' uit bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2005' waren in het Zweiersdal erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 1 meter (hieronder vallen ook keermuren). In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' zijn nog steeds erf- en terreinafscheidingen tot 1 meter hoogte toegestaan maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 2 meter. Met een afwijking kan (maar dat is geen verplichting) een bouwhoogte

van overige bouwwerken tot 4 meter mogelijk gemaakt worden. Op zich is dit niet heel anders dan voorheen.

Wel zijn we met reclamanten van mening dat nu discussie zou kunnen ontstaan of een keermuur nu onder een erf of terreinafscheiding valt (en dus maximaal 1 meter) of onder een overig bouwwerk (en dus maximaal 2 meter). Daarom wordt nu in de bestemming 'Groen - Dalzone' toegevoegd dat keermuren niet zijn toegestaan. Slechts met een afwijking kan voor bijzondere situaties een keermuur van maximaal 1 meter worden toegestaan. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid om overige bouwwerken tot maximaal 4 meter toe te staan zal daarnaast worden weggehaald.

De door reclamanten bij voorstel 18 gestelde vraag om te zorgen dat een omgevingsvergunning nodig wordt voor alle bouwwerken in de dalzone kunnen wij, behoudens het vorenstaande, verder niet goed volgen. In de dalzone (bestemming 'Groen - Dalzone') geldt dat voor elk bouwwerk (zoals erf- en terreinafscheidingen) een omgevingsvergunning nodig is. Het feit dat deze zijn toegestaan betekent niet dat daarvoor geen vergunning nodig is. Verder verwijzen reclamanten naar artikel 14.5. In dat artikel staat een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk (lees aanlegvergunning), zoals graven en kappen van bomen. Dit is iets anders dan de activiteit bouwen.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ad. III. punt 8. (voorstel 19)

Hemelse berg. Dit terrein heeft in de voorgaande bestemmingsplannen de bestemming 'gast- en verpleeginrichtingen'. Wat hieronder wordt verstaan is niet aangegeven in het voorheen voor die locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Deze bestemming is letterlijk is overgenomen uit het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1973'. Op basis van jurisprudentie kan dan qua toegestaan gebruik aangesloten worden bij hetgeen in dat voorgaande bestemmingsplan onder dat begrip werd verstaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973' was in de regels bij de bestemming 'gast - en verpleeginrichting' het volgende toegestaan: *'horecabedrijven, sanatoria, vakantieoord, internaten en instellingen met een overwegend verzorgend karakter'*.

Indien gezocht wordt naar de huidige betekenis van de woorden 'gastinrichting' en 'verpleeginrichting' dan komt daar onder andere het volgende naar voren: 'hospitaal', 'rusthuis', 'sanatorium', 'verpleegtehuis', 'ziekenhuis', 'verpleeghuis' (medische instelling; verpleegtehuis; voorziening voor veelal oudere patiënten, die als gevolg van een of meer functiestoornissen (tijdelijk) niet meer zelfstandig kunnen functioneren en voortdurende zorg behoeven), 'verpleegcentra', 'verzorgingshuis', 'gasthuis' (een zekere vorm van verzorging en verpleging), 'gastinrichting' (vakantie- en conferentieoord).

Het begrip 'gast- en verpleeginrichting' is dus vrij ruim en kan ook redelijk vrij worden geïnterpreteerd. In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is dat toegestane veel duidelijker omschreven en ook behoorlijk beperkt tot hetgeen daarvoor was toegestaan. Zo is het gebruik als 'horecabedrijf' of 'vakantieoord' niet meer toegestaan. Daarnaast is heel bewust niet gekozen om de algemene maatschappelijke bestemming hier te gebruiken, maar ook het gebruik zeer specifiek vast te leggen. Tot 2004 stond op deze plaats ook een verpleeghuis, waar ouderen woonden die verpleegd werden en niet meer zelfstandig konden wonen.

Dit zijn zorgwoningen zoals genoemd in het begrip 'zorgwoningen' in artikel 1 van het bestemmingsplan. Een zorgwoning is geen zelfstandige woning. Daarmee is het gebruik in het nieuwe bestemmingsplan niet ruimer dan het voorgaande bestemmingsplan, sterker nog het is zelfs beperkender.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. IV. punt 1. (voorstel 20)

De dubbelbestemming voor de bescherming van lemlagen in de grond is een standaardbestemmingsplanregeling die de gemeente heeft opgesteld en gebruikt in alle bestemmingsplannen waar lemlagen aanwezig kunnen zijn sinds 2013. De zienswijze op dit punt toont weinig vertrouwen in de gemeente. Terwijl gemeente toch echt zelf op eigen initiatief deze beschermende regeling heeft opgezet. Daarnaast is in de regels op dit punt wel degelijk aangegeven dat niet zomaar afgezien kan worden van het uitvoeren van geohydrologisch onderzoek. In de regels is namelijk al opgenomen dat afgezien kan worden indien de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie is vastgesteld. Hieronder wordt dus ook verstaan al reeds uitgevoerde onderzoeken of meetgegevens. De regeling wordt daarom niet aangepast.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. IV. punt 2. (voorstel 21 en 22)

Voorstel 21. Met reclamanten zijn wij van mening dat wat er met woord 'morfologie' wordt bedoeld niet duidelijk genoeg is. Daarom wordt dit als volgt gedefinieerd in het vast te stellen bestemmingsplan. morfologie: *'de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.'* Ons is verder niet bekend welke andere woorden tot onduidelijk zijn en die daarmee verklaard moeten worden in de begrippen.

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel 22. Dat het peil gekoppeld is aan het maaiveld is een standaardbepaling die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen wordt gebruikt sinds 2012. Dit is ook zo opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2006'. De door reclamanten gevraagde aanpassing is niet werkbaar in de praktijk. Het exacte maaiveld in elk deel van een perceel is niet na te gaan. Dus kan daarop niet gehandhaafd worden. Daarnaast is het risico niet zo groot als reclamanten vermoeden. In de definitie van 'peil' staat bij keermuren aangegeven dat de hoogte gemeten wordt aan de laagste zijde van de keermuur. Aanharken van grond tegen de keermuur heeft dan geen effect voor het hoger kunnen maken van die keermuur.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- in de regels is het begrip 'cultuurhistorische waarden' als volgt aangepast: *'de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten'*. Ook is bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' toegevoegd dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.

- in de regels is aan het begrip 'landschapswaarden' het volgende toegevoegd: *'Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) (solitaire) bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.'*
- Het begrip 'agrarisch gebruik' is als volgt aangepast: *'een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* (zie ook de ambtshalve aanpassing en de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10)
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'.*
- in de regels van artikel 4.1, lid c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) (...).'*
- in artikel 17.1 (Groen - Park) is het volgende toegevoegd: *de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.*
- in artikel 17 (Groen-Park) is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verlaagd van 4 naar 3 meter.
- in de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' is het volgende aangepast / opgenomen:
  1. toegevoegd zal worden dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is;
  2. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- in de regels van de bestemming 'Groen - Dalzone' is het volgende toegevoegd:
  1. keermuren niet zijn toegestaan. Slechts met een afwijking kan voor bijzondere situaties een keermuur van maximaal 1 meter worden toegestaan;
  2. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid om overige bouwwerken tot maximaal 4 meter toe te kunnen staan is daarnaast weggehaald.
- in artikel 1 (begrippen) is het volgende begrip toegevoegd:
  1. morfologie: *'de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.'*

### 6.2.11 zienswijze 10

#### zienswijze 10

Naam: de heer S.J. Geertsma  
 Adres: Graaf van Rechterenweg 51d, 6861 BP Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016 en aangevuld 12 april 2016

Inboeknummer: 27061

**samenvatting:**

Deze zienswijze betreft onder meer de voormalige boerderij aan de Geelkerkenkamp 18a-20 met dienstwoningen en de daarbij behorende gronden, waarvan reclamant sinds kort eigenaar is. Het betreft de gronden uit sectie D met de volgende nummers:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Oosterbeek	D	6051	0,07.85 HA
Oosterbeek	D	7230	2.27.60 HA
Oosterbeek	D	6255	
Oosterbeek	D	8417	
Oosterbeek	D	8648	
Oosterbeek	D	8738	

Reclamant is van plan een groot deel van de ter plaatse aanwezige agrarische opstallen te slopen en hier woningbouw te plegen voor een beperkt aantal woningen. Omdat de plannen van reclamant nog niet concreet genoeg zijn, zijn ze (samen met andere nieuwe ontwikkelingen) niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Dat wil niet zeggen - zo leest reclamant in de toelichting - dat deze nieuwe ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zij zullen in een later stadium - als de betreffende plannen/ontwikkelingen wel voldoende concreet zijn - worden beoordeeld.

Reclamant treedt graag met de gemeente in overleg zodra zijn plannen concreet genoeg zijn om te worden vastgelegd in een apart - voor zijn locatie ontwikkeld - bestemmings-/postzegelplan.

Waarom een zienswijze?

1. Hoewel reclamant andere plannen met deze locatie heeft, heeft reclamant toch een zienswijze omtrent dit plan ingediend, onder meer omdat:
  - dit bestemmingsplan werkt met "open normen" die, naar de mening van reclamant, rechtsonzeker zijn;
  - dit bestemmingsplan de bestaande situatie op het perceel van reclamant niet (overal) juist vastlegt (bijvoorbeeld ter plaatse van het achterterrein);
  - dit bestemmingsplan beperkingen inhoudt ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan, onder meer waar het erf- en terreinafscheidingen betreft, en reclamant deze beperking niet wenselijk vindt.
2. Nadat reclamant het vigerende bestemmingsplan heeft vergeleken met het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" zal reclamant zijn zienswijze verder toelichten.

Vergelijking: Agrarisch gebied (oud) en Agrarisch met waarden-Landschap (nieuw)

3. In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen van reclamant de bestemming "Agrarisch gebied". In het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" krijgen zijn percelen de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap". Het perceel van reclamant is voorzien van een agrarisch bouwvlak en van de aanduidingen "weg" en "bedrijfswoning".
4. In onderstaande tabel heeft reclamant de verschillen tussen de nu geldende bestemming

"Agrarisch gebied" en de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap" (zoals voorgesteld in het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016") naast elkaar gezet, voor zover relevant voor zijn zienswijze.

Oosterbeek Zuid 2006		Oosterbeek Zuid 2016
Bestemming	Agrarisch gebied	Agrarisch met waarden - Landschap
Omschrijving	De voor "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn (ondermeer) bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwland;</li> <li>- grasland;</li> <li>- agrarische bebouwing;</li> <li>- daarbij behorende bouwwerken (geen gebouwen zijnde);</li> <li>- instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden in het landschap (die verwijzen naar ontstaan geschiedenis van het dorp).</li> </ul>	De voor "Agrarisch met waarden - Landschap" aangewezen gronden zijn (onder meer) bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitoefening van agrarische gebruik;</li> <li>- hobbymatig houden van dieren;</li> <li>- extensief recreatief medegebruik;</li> <li>- agrarisch bedrijf binnen bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'weg';</li> <li>- bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor een weg, verhardingen en parkeerplaatsen en stapmolens (ten behoeve van het agrarisch bedrijf).</li> </ul>
Bouwregels	Gebouwen (voor zover relevant): <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;</li> <li>- bouwvlak: 100% bebouwing.</li> </ul> Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen bouwvlak: niet hoger dan 6 meter.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buiten bouwvlak: niet hoger dan 1 meter.</li> </ul>	Gebouwen (voor zover relevant): <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen;</li> <li>- bouwvlak: 100% bebouwing.</li> </ul> Bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- binnen bouwvlak: sleufsilo's (max. hoogte 3 meter) en voedersilo's (max. hoogte 12 meter);</li> <li>- Erf- en terreinafscheidingen (max 2. meter hoog);</li> <li>- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (max. 4 meter hoog).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buiten het bouwvlak: niet gesloten (d.w.z. open/doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen (max. hoogte 1 meter);</li> <li>- buiten bouwvlak: (binnen de aanduiding 'weg') bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 1,5 meter en stapmolens (tot 4 meter).</li> </ul>

#### Opmerkingen bij dit bestemmingsplan

5. Onder verwijzing naar de hiervoor gemaakte planvergelijking plaatst reclamant de volgende kanttekeningen bij verbeelding en/of planregels c.q. vraagt reclamant de volgende aanpassingen in verbeelding en/of planregels aan te brengen.

*Werk niet met open normen*

6. De bestemmingsomschrijving "Agrarisch met waarden-Landschap" bevat diverse open normen. Reclamant doelt hierbij op dat onderdeel van art. 4 (aanhef en onder c) dat deze gronden bestemt voor de bescherming, het behoud en de verdere ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen).

7. Dit ontwerpbestemmingsplan gaat een stap verder dan het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2006" en voegt nieuwe open normen toe. Artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan beschermt niet alleen de "cultuurhistorische waarden in het landschap die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp". Artikel 4 ziet nu ook op de bescherming, het behoud en de verdere ontwikkeling van (alle) cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, op de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en op morfologie.

8. Reclamant heeft bezwaar tegen deze open normen onder meer omdat:

- deze open normen rechtsonzeker zijn. Reclamant noemt hier, zonder uitpuddend te zijn, een paar voorbeelden. De cultuurhistorische en landschapswaarden, die de gemeente beoogt te beschermen, zijn niet gedefinieerd. Onduidelijk is of de waarde "openheid" eraan in de weg staat dat reclamant het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden, zoals het planten van maïs of andere (opschietende) agrarische beplanting;
- het opnemen van open normen niet "onschuldig" is. Wordt er verzocht om handhaving, dan moeten deze open normen gehandhaafd worden, dit terwijl zij nu niet meetbaar zijn en voor de één misschien een andere inhoud hebben dan voor de ander; deze open normen voorbij gaan aan bestaande (legale) situaties. Reclamant heeft een meerdere (lucht)foto's van Geelkerkenkamp 18a-20 bijgevoegd. Zoals daaruit te zien is, zijn de percelen van reclamant niet overal open. Ten zuiden van de sleufsilos (waarover hierna meer) is - bijvoorbeeld - al sinds mensenheugenis een bomenrij aanwezig. Verder staat er een boom, midden op het terrein van reclamant, en staan er diverse struiken en bomen langs zijn percelen, onder meer daar waar zijn percelen grenzen aan Benedendorpseweg en aan de tuinen, behorende bij de woningen aan de Ploegseweg. Het kan toch niet zo zijn dat deze bomen en struiken straks in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap" (art. 4.1, aanhef en onder c van de planregels) aanwezig zijn en onder het overgangsrecht vallen, terwijl zij al jaren aanwezig zijn en onbetwist een bijdrage leveren aan het landschap ter plaatse. Reclamant kan zich niet voorstellen dat dit de bedoeling van de gemeente is. In ieder geval had de gemeente bestaande legale situaties dienovereenkomstig moeten bestemmen;
- de beoogde open norm voorbij gaat aan het feit dat er op deze grond met agrarische bestemming sinds jaar en dag maïs wordt geteeld. Het nieuwe bestemmingsplan legt ongewenste beperkingen op aan het gebruik van de gronden van reclamant, terwijl er in de plannen die reclamant ontwikkelt juist op wordt toegezien dat de agrarische bestemming wordt omlijst met een bloemrijke ecologische akkerrand en een gebiedseigen ecologische haag waar inheemse streekeigen soorten worden toegepast, zoals o.a.: *Crateagus monogyna*. *Prunus spinosa* en *Rosa canina*;
- wat de gebiedseigen ecologische haag betreft, merkt reclamant nog het volgende op. In de winter is deze beplanting transparant en in het voorjaar verrijkt die het landschap met bloesem. Een bewuste keuze om de habitat voor verschillende kleine diersoorten, insecten en vogels duurzaam te verbeteren. De haag heeft tegelijkertijd tot doel om, in plaats van een hek, een duidelijke grens aan te geven met het aangrenzende gebied, de hoogte van 1 meter blijkt niet toereikend



om ongenode gasten buiten het terrein van reclamant terrein te houden en de bovengenoemde ecologische verbetering tot hun recht te laten komen. Vandaar ook de wens en noodzaak om de haag te laten doorgroeien tot 1,5 meter, dit komt naast de bescherming van mijn terrein tevens ten goede aan habitat verbetering voor flora en fauna;

- reclamant heeft vervolgens een referentiebeeld van de ecologisch bloemrijke akkerrand bijgesloten;
- voor zover de open normen, opgenomen in artikel 4.1, aanhef en onder c, van de planregels eraan in de weg staan dat de bestaande beplanting gehandhaafd blijft en de ecologisch bloemrijke akkerrand en een gebiedseigen ecologische haag van plusminus 1,5 meter worden aangelegd, vraagt reclamant om dit artikel aan te passen. Ook bestaande beplanting, ecologisch bloemrijke akkerrand en gebiedseigen haag leveren een bijdrage aan de landschapswaarden van dit gebied;
- heft de gemeente de door reclamant geconstateerde beperkingen in de planregels niet op, dan zal reclamant planschade leiden en zal hij de gemeente (moeten) verzoeken deze te vergoeden.

9. Aan de hiervoor onder 8 geuite kritiek kan volgens reclamant betrekkelijk eenvoudig tegemoet gekomen worden, bijvoorbeeld door:

- artikel 4.1, aanhef en onder c, van de planregels in overeenstemming te brengen met art. 19 (oud) van het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2006";
- alleen daar waar de gronden ook echt cultuurhistorische waarden hebben, die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp, deze als zodanig te bestemmen;
- aan (dit deel van) de bestemmingsomschrijving een objectief meetbaar voorschrift te koppelen met ge- en verboden, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat het niet de bedoeling is "het uitoefenen van agrarisch gebruik" (als bedoeld in art. 4.1, aanhef en onder a, van de planregels) te beperken;
- bepalingen die voorbij gaan aan de bestaande situatie en in de weg staan aan het uitoefenen van agrarisch gebruik (waaronder het planten van maïs), het aanleggen van een ecologisch bloemrijke akkerrand en van een gebiedseigen ecologische haag van plusminus 1,5 meter uit dit bestemmingsplan/deze planregel te verwijderen.

10. Uit het vervolg van deze zienswijze zal blijken dat de gronden rondom Geelkerkenkamp 18a-20 niet overal cultuurhistorische waarden hebben en reclamant - om die reden - pleit voor aanpassing van de verbeelding en/of de planregels in die zin dat de gronden, die het betreft, ontdaan worden van deze ongewenste "status aparte".

#### *Vergroot bouwvlak bij de percelen Geelkerkenkamp 18A-20*

11. In het ontwerpbestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" stopt het agrarisch bouwperceel, behorende bij Geelkerkenkamp 18a-20 meteen achter de (half open) schuur. Het perceelsgedeelte dat achter de schuur ligt heeft de aanduiding "weg" gekregen. Binnen deze aanduiding zijn verhardingen, parkeerplaatsen en een stapmolen (ten behoeve van het agrarisch bedrijf) toegestaan. Op de bij de zienswijze gevoegde luchtfoto (zie hierna) is te zien dat er ter plaatse ter plaatse van de aanduiding "weg" ook nog een bouwwerk, geen gebouw zijnde, aanwezig is. Reclamant doelt hierbij op de sleufsilo die nagenoeg aansluitend aan de (half open) schuur gebouwd is.



Luchtfoto (2015) Geelkerkenkamp 18a-20, onderaan de Geelkerkenkamp (bekeken naar het oosten)

12. Omdat in het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" sleufsilos alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan (en deze sleufsilos in het geldende bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2006", als bouwwerk, geen gebouw zijnde, ter plaatse was toegestaan), vraagt reclamant de gemeente, gelet op de ter plaatse bestaande situatie, het agrarisch bouwvlak zodanig te vergroten dat daarin ook de sleufsilos, met de daarop aansluitende verhardingen (zie foto) wordt opgenomen.

*Ontdoe de gronden die geen waarden hebben van hun "status aparte"*

13. Voor zover de gemeente niet bereid zou zijn om, vanwege de aanwezigheid van de sleufsilos (met verhardingen), het agrarisch bouwvlak te vergroten, vraagt reclamant deze gronden en de gronden die daar direct op aan sluiten (dat wil zeggen de gronden die nagenoeg parallel lopen aan de gronden met de (nieuwe) bestemming "Tuin" en waar nu, volgens de luchtfoto, een bomenrij staat) geen "status aparte" te geven.

14. Met "status aparte" doelt reclamant op artikel 4.1, aanhef en onder c, van de planregels, derhalve op dat deel van de bestemmingsomschrijving "Agrarisch met waarden-Landschap" dat deze gronden bestemt voor bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen). Uit de luchtfoto immers blijkt dat de gronden, waarop de sleufsilos is gebouwd, de verhardingen zijn aangelegd en de bomenrij is aangeplant, deze waarden eenvoudigweg niet hebben.

15. Artikel 4.1, aanhef en onder c, bepaalt weliswaar dat bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van de in dit artikellid genoemde waarden niet geldt ter plaatse van het bouwvlak, maar, zoals hiervoor toegelicht, houdt het bouwvlak op direct achter de (half open) schuur. Sleufsilos met weg, verhardingen en bomenrij vallen buiten het bouwvlak, waardoor ze tevens bestemd zijn voor alle hiervoor genoemde waarden.

16. Reclamant vindt het niet reëel dat dit deel van zijn perceel tevens bestemd is voor bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van de hiervoor genoemde waarden, omdat deze waarden - in de bestaande situatie - feitelijk niet aanwezig zijn.

17. Het verzoek om gronden die deze waarden niet hebben te ontdoen van hun "status aparte" geldt ook;

- daar waar de percelen van reclamant grenzen aan de Benedendorpseweg en aan de tuinen, behorende bij de woningen aan de Ploegseweg;
- voor het perceel dat in het verlengde ligt van de tuin, behorende bij Geelkerkenkamp 18A en 20 (en dat doorloopt tot aan de bomenrij die grenst aan de sleufsilos). Ook dat perceel bezit, naar de mening van reclamant, niet de in artikel 4.1, aanhef en onder c, van de planregel beschreven waarden.

#### De weilanden

18. Wat de weilanden, behorende bij Geelkerkenkamp 18a en 20 betreft, vraagt reclamant aandacht voor het volgende. Deze gronden zijn (onder meer) bestemd voor "agrarisch gebruik". Reclamant gaat er, gelet op deze bestemming, vanuit dat hij op deze gronden (onder meer) maïs, rogge, boekweit, gerst, tabak e.d. zal kunnen planten. Voor zover het in de artikelen 4.4 en 4.5, aanhef en onder d, bepaalde aan dit gebruik in de weg zou staan, vraagt reclamant deze artikelen aan te passen en wel zodanig dat hieruit ondubbelzinnig blijkt dat:

- het planten van maïs of andere (agrarische) gewassen (zoals hiervoor genoemd) niet begrepen is onder het, ingevolge art. 4.4 van de planregels, verboden gebruik "het beplanten van gronden";
- het planten van maïs (of andere agrarische) gewassen (zoals hiervoor genoemd) niet begrepen is onder het, ingevolge art 4.5.1, aanhef en onder d, omgevingsvergunningplichtig aanplanten of laten groeien van (...) struiken.

#### Overige aandachtspunten

19. Artikel 41.3.1 - inhoudende dat (kort gezegd) de daar bedoelde omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als op basis van een geohydrologisch onderzoek is vastgesteld dat met het bouwplan geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken - is te streng geformuleerd. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet naar de mening van reclamant ook verleend kunnen worden als uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de toegekende waarde "beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondstromen" niet in het geding is.

20. Artikel 4.2.3 van de planregels laat buiten het bouwvlak alleen niet gesloten (d.w.z. open/doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen toe, waarbij de maximale bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen. Binnen het bouwvlak zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Binnen het plangebied zijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak, erf- en terreinafscheidingen aanwezig hoger dan 1 respectievelijk 2 meter. Ook reclamant wil graag de mogelijkheid hebben erf- en terreinafscheidingen op te richten die hoger zijn dan 1 respectievelijk 2 meter.

21. Bovendien wil reclamant, zoals hiervoor toegelicht, de mogelijkheid hebben rondom zijn terrein een gebiedseigen ecologische haag van plusminus 1,5 meter aan te brengen en een ecologisch bloemrijke akkerrand aan te brengen ter omlijsting van de agrarische bestemming. Voor zover de hiervoor (onder 20) genoemde planregel daaraan in de weg zouden staan, vraagt reclamant deze aan te passen.

**reactie:**

Feitelijk staan bij de punten 8 t/m 21 van de zienswijze inhoudelijke opmerkingen en voorgestelde aanpassingen.

Ad. 8. 'Open normen'; De term 'openheid' is in 2006 per amendement toegevoegd aan de waarden van onder andere het agrarische perceel van reclamant. Per abuis is deze term van het amendement niet verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Die omissie is nu hersteld in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast kent het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' ook de term 'openheid' bij de agrarische percelen in dat bestemmingsplan. Enkele van die agrarische percelen zijn nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Dus de term en waarde 'openheid' is dus al jaren gebruikt en niet nieuw. Wij zijn wel met reclamant eens dat de term 'openheid' op meerdere manieren geïnterpreteerd kan worden. Het gaat hierbij om de openheid van het landschap. Is openheid nu dat het hele terrein (landschap) geheel open is of houdt openheid in dat het terrein in hoofdzaak open is? De term 'openheid' heeft betrekking op het laatste.

In combinatie met landschapswaarden (zoals hierna beschreven) heeft openheid over een agrarisch perceel met landschapswaarden ook te maken met doorzichten die op meerdere plaatsen vanaf de rand van die agrarische percelen over het grootste deel van het agrarische perceel gaat. Doorzichten houdt in dat niet (per definitie) overal maar op in ieder geval meerdere plaatsen over het terrein gekeken kan worden. Die doorzichten kunnen leiden tot bepalende zichtlijnen door en over het terrein.

Naar aanleiding van de zienswijze zal het begrip 'openheid' wordt toegevoegd: *openheid: 'er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bossages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak (veel meer dan de helft van het terrein) open is (dat wil zeggen onbebouwd, met bouwwerken, en onbegroeid met bomen of struiken). Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapslementen (zie het begrip 'landschapswaarden'), zoals enkele solitaire bomen of erfafschermden lage inheemse hagen waar overheen gekeken kan worden, de openheid teniet doen, maar deze bomen / struiken en/of bouwwerken dienen dan wel zeer beperkt aanwezig te zijn. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan. Onderdeel van de openheid zijn doorzichten en zichtlijnen. Met doorzichten wordt bedoeld dat op meerdere plaatsen (niet per definitie overal) vanaf de rand van het terrein over het (grootste deel van) het terrein gekeken kan worden. Deze doorzichten kunnen lijden tot zichtlijnen over het terrein.*

Terreinen met de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' kennen ook landschapswaarden. Landschapswaarden van agrarische percelen zijn onder andere dat er soms enkele (solitaire) bomen of struiken of inheemse lage hagen langs of op het terrein staan, maar wel dat het agrarische perceel in hoofdzaak open is (zie ook de reactie op zienswijze 9 en de aanpassing daardoor van het begrip 'landschapswaarden'). De zienswijze van reclamant leidt op het punt van verduidelijking van het begrip 'landschapswaarden' tot dezelfde verduidelijking als genoemd bij zienswijze 9. Daarnaast zal bij artikel 4.5.3 onder b worden toegevoegd dat verlangd kan worden dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor aanlegvergunningplichtige activiteiten ter onderbouwing een landschapsplan dan wel een inrichtingsplan overlegd dient te worden.

Op het agrarische terrein van reclamant staat een boom. Deze valt onder de landschapswaarden van het terrein, want het is een te klein element om deze boom een zelfstandige bestemming te geven. Langs de zuidrand van het terrein van reclamant, langs de Benedendorpsweg, staan (zoals reclamant ook aangeeft) meerdere bomen en struiken op een strook van circa 5 meter. Deze strook ligt op een helling en kan en wordt niet agrarisch gebruikt. Dit gedeelte is ook een landschapslement van het terrein. Echter doordat dit gedeelte zodanig groot is en ook niet (meer) agrarisch gebruikt (kan) worden, kan en dient dit een eigen groene bestemming te krijgen en geen agrarische bestemming.

Daarom heeft dit gedeelte in het vast te stellen bestemmingsplan nu de bestemming 'Groen' gekregen.

(punt 8, 13, 14, 15, 16 en 17) Langs de rand van het agrarisch bedrijfsperceel aan de Geelkerkenkamp 18a-20 staan meerdere bomen en struiken. Het zuidelijk deel daarvan is geheel omringt door bomen. Ook is het terrein hier (deels) verhard en staan er bouwwerken. Hier is daardoor uiteraard geen sprake van openheid en/of landschapswaarden en cultuurhistorische waarden. Hier geldt dat, net als voor het bouwvlak, deze waarden hier niet (moeten) gelden. Ambtshalve was dit ook al geconstateerd en aangepast. Zie de ambtshalve aanpassing. Daarom is nu het volgende toegevoegd in artikel 4.1, onder c.: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20.*

In de lijn hiermee is ook artikel 4.5.1 onder b, (zie ook de ambtshalve aanpassing) als volgt aangepast: *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met dien verstande dat dit niet geldt binnen een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;*

In artikel 4.5.1, onder b, was hier ambtshalve al toegevoegd dat dit niet gold binnen een bouwvlak. Zie de ambtshalve aanpassing hierover.

(punt 17) Reclamant geeft aan dat de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en openheid ook niet (moeten) gelden voor een strook ten zuiden en in het verlengde van de tuin van de bedrijfswoning (dus iets ten westen van de bestaande schuur). Dit gedeelte kan eigenlijk beschouwd worden als een overgangsgebied. Hier stonden in het verleden wel enkele bouwwerken, werd soms gebruikt voor de bedrijfsvoering en er liggen nog deels betonnen platen. Dus echt agrarisch wordt of werd dat deel niet gebruikt en niet alle genoemde waarden gelden voor dit gebied. Dus feitelijk gelden die waarden hier niet allemaal of niet in een zodanige mate dat die hier echt beschermwaardig zijn. Echter het gaat ons wat te ver om hier een speciale aanduiding op te nemen waarmee enkele of alle van die waarden worden weggehaald. Ook is niet geheel duidelijk waar de grens van dat gebied dan ligt. Mocht er een nieuwe bouwswens of gebruikswens voor dat gedeelte komen in de toekomst dan zal dat dan plan worden beoordeeld met de vorenstaande in het achterhoofd.

(punt 8) Beperkte (in oppervlakte en/of breedte) bloemrijke akkerranden (niet winterharde planten) horen bij het agrarische gebruik en/of vallen onder de landschapswaarden van het terrein. Deze zijn toegestaan. Een inheemse haag van maximaal 1,5 meter hoogte (dus waar overheen gekeken kan worden) kan en heeft, mits goed ingepast en onderhouden, zeker een landschapswaarde. Het bestemmingsplan verzet zich hier in beginsel niet tegen, maar wel dient hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd te worden op grond van artikel 4.5.1. Met een goede onderbouwing (landschapsplan / inrichtingsplan) kan reclamant dit dan aanvragen en onderbouwen.

Bij punt 9 en 18 gaat vraagt reclamant om duidelijk te maken dat onder 'agrarisch gebruik' het gebruik voor akkerbouw (zoals telen van mais) valt. Ambtshalve was deze mogelijke onduidelijkheid ook al geconstateerd en ambtshalve aangepast. Dit is ook aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en nu ook naar aanleiding van zienswijze 10. In de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: *'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'*

Naar aanleiding van het voorgaande is ook artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) aangepast om duidelijker te maken wat nu wel en niet verboden gebruik is. Zie ook zienswijze 9. Artikel 4.4 wordt als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'*.

Bij de punten 10, 11, 12 en 13 vraagt reclamant om het bouwvlak te vergroten. Hier werkt de gemeente niet aan mee. Het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' is gelijk aan het bouwvlak van het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Er is geen reden om dat aan te passen. In het nieuwe bestemmingsplan is al een aanpassing doorgevoerd. Er is namelijk de aanduiding 'weg' toegevoegd daar waar bedrijfsverhardingen, bouwwerken en bomen struiken aanwezig zijn voor het agrarische bedrijf. Binnen de aanduiding 'weg' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot 1,5 meter (maar geen sleufsilos). Geconstateerd is dat echter bij de locatie Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos aanwezig zijn binnen de aanduiding 'weg' met een hoogte van circa 2 meter.

Reclamant geeft bij punt 20 aan dat hij graag ook buiten het bouwvlak erf- en terreinafscheidingen wil van 2 meter hoog. Ook geeft hij aan dat die al aanwezig zijn. Wij zien geen reden om buiten het bouwvlak hogere erf- en terreinafscheiding rechtstreeks toe te staan. Deze worden dan ook niet rechtstreeks toegestaan. Wel zijn er hogere erfscheiding dan 1 meter aanwezig in het gedeelte met de aanduiding 'weg' bij Geelkerkenkamp 18a-20. Daarom wordt artikel 4.2.3 onder c. als volgt aangepast: *binnen de aanduiding 'weg' zijn stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.*

Bij punt 19 geeft reclamant aan dat artikel 41.3.1. te streng is geformuleerd. Reclamant heeft daarin gelijk. Het kan inderdaad zo zijn dat de lemlagen niet aanwezig zijn, dan wel dat met (bouw)technische maatregelen voor komen kan worden dat de te doorbreken lemlagen alsnog beschermd / hersteld kunnen worden zodat geen grondwater wegzakt. Artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 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 lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken lemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.*

#### conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- in de regels van artikel 1 is het begrip 'openheid' toegevoegd, te weten: openheid: *'er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bossages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak (veel meer dan de helft van het terrein) open is (dat wil zeggen*

onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of struiken). Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapslementen (zie het begrip 'landschapswaarden'), zoals enkele solitaire bomen of erfafschermdende lage inheemse hagen waar overheen gekeken kan worden, de openheid teniet doen, maar deze bomen / struiken en/of bouwwerken dienen dan wel zeer beperkt aanwezig te zijn. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.

- de circa 5 meer brede groenstrook (met bomen) langs de Benedendorpsweg krijgt de bestemming 'Groen' in plaats van 'Agrarisch met waarden 'Landschap'.
- aan artikel 4.1, onder c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20.* Ambtshalve was dit ook al geconstateerd en aangepast. Zie de ambtshalve aanpassing.
- artikel 4.5.3 onder b, (zie ook de ambtshalve aanpassing) is als volgt aangepast: *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met dien verstande dat dit niet geldt binnen een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;*
- aan artikel 4.5.3 onder b (aanlegvergunning), is het volgende toegevoegd: *bij het verzoek om de activiteiten toe te staan kan verlangd worden dat ter onderbouwing hiervan een landschapsplan dan wel een inrichtingsplan overlegd dient te worden.*
- in de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: *'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* Dit is ook aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en als ambtshalve aanpassing.
- artikel 4.2.3 onder c. als volgt aangepast: *binnen de aanduiding 'weg' zijn stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleuvsilo's, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.*
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'. (zie ook de reactie op zienswijze 9).*
- artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 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.*

### 6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (met dien verstande dat zienswijze 1 en 8 niet tot aanpassingen hebben geleid):

Naar aanleiding van zienswijze 2 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- in de regels van artikel 5.6 (afwijkingen van de gebruiksregels in de bestemming Bedrijf) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' met een afwijking van het bestemmingsplan ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt kunnen worden. Het volgende is nu opgenomen: het bepaalde lid 5.1 voor het toestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' van een (dienstverlenend) bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2;
- in de regels van artikel 5.4.1 onder b. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is de oppervlakte van kassen buiten het bouwvlak die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden, vergroot van 200 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' kassen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 5 meter en met een totale maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;*
- in de regels van artikel 5.4.1 onder d. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'hovenier' die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden vergroot van 5 meter naar 6 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;*
- in de regels van artikel 5.4.1 (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is een artikel toegevoegd waarmee de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'hovenier' met een afwijking kan worden verhoogd naar maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 9,5 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen.*

Naar aanleiding van zienswijze 3 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' en de functieaanduiding 'wonen' zijn voor het perceel aan de Klingelbeekseweg 69 vervallen en zijn vervangen door de bestemmingen 'Wonen' voor de twee woongebouwen en 'Tuin' voor het overige gedeelte (inclusief de twee bijgebouwen).

Naar aanleiding van zienswijze 4 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paardenbak': *een niet-overdekte buitenrijbaan / piste voorzien van een bewerkte / aangepaste bodem (een bodem van zand, hout boomschors (soms gras) of ander materiaal om de bodem te verstevigen) al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van paardrijactiviteiten, zoals training en africhting van het paard en waarnaast ook toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;*
- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paddock': *een kleine omheinde plaats voor paarden (waarbij een paddock kleiner is dan een paardenbak, van bijvoorbeeld 5 bij 5 meter tot circa 25 bij 25 meter, en in beginsel niet bedoeld voor het trainen van paarden), zijnde een klein weiland met een gras of zandbodem, die geschikt is om het paard los te gooien wanneer hij op stal staat. Daarnaast zijn paddocks geschikt om een paard in te zetten die niet te veel gras binnen mag krijgen of wanneer het paard herstellende is van een blessure en hij niet te wild mag doen;*
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'



binnen de aanduiding 'paardenhouderij' en in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en graspaddocken en paardenbakken / dressuurpistes. Zie ook de ambtshalve aanpassing op dit punt;

- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' en in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' een keermuur is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter;
- het iets verschuiven van het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande keermuur bij de bedrijfswoning zodanig dat de keermuur binnen het bouwvlak met die aanduiding komt te liggen;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelegen binnen de aanduiding 'paardenhouderij' een enkele keermuur is toegestaan ten behoeve van de overbrugging van het hoogteverschil voor maximaal de helft van de kelderlaag van de bedrijfswoning met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;
- het iets vergroten van de aanduiding 'weg' ter plaatse van de twee parkeerplaatsen ten noorden van de bedrijfswoning. Hierdoor liggen deze nu in de aanduiding 'weg';
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'tuin' ter plaatse van de tuin ten dienste van en naast de bedrijfswoning;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' het gebruik als tuin ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan maar zonder bouwwerken, ook niet een zwembad, uitgezonderd van een hekwerk van maximaal 1 meter. Voor dit tuingedeelte geldt, net als het overige agrarische deel buiten het bouwvlak, dat de landschapswaarden en openheid van het terrein blijven gelden;
- in de regels van artikel 4 opnemen dat per plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ondergeschikte overnachting (in duur van de overnachting per groom) door tegelijkertijd maximaal 12 medewerkers (grooms) is toegestaan. Zelfstandige bewoning door grooms is niet toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 5 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- het toegestane gebruik in de bestemming "Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad" is verduidelijkt, namelijk het gebruik als 'zwembad' (in het zomerseizoen) en voor het geven van bijvoorbeeld rondleidingen en bezichtigingen.
- het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' voor de woning aan de Van Borsseleweg 36.

Naar aanleiding van zienswijze 6 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- op de verbeelding is de aanduiding 'atelier' opgenomen ter plaatse van het bestaande gebouwtje op het perceel Rozenpad 2a met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- in de regels van artikel 34 ('Wonen') is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een gebouw is toegestaan met een gebruik als atelier en/of tuinhuis. Het gebruik als (zelfstandige)woning is niet toegestaan. Er mag hier dus niet gewoond worden. In de bouwregels van artikel 34 ('Wonen') is het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is een gebouw toegestaan (niet zijnde een woning) waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.*

Naar aanleiding van zienswijze 7 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' verkleind. Deze ligt nu alleen nog in het noorden over een diepte van circa 7,5 meter. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' toegevoegd en opgenomen voor het deel waar de vorige aanduiding niet was opgenomen. In dat deel is en was geen kuilvoer toegestaan. Tevens is deze aanduiding nu langs de westrand van het terrein aan de Benedendorpsweg 29 opgenomen. Hier mocht al (op basis van het Activiteitenbesluit) en mag geen opslag van kuilvoer plaatsvinden omdat dit te dicht bij burgerwoningen ligt. In de regels van het overgebleven deel met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is nu het volgende opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt.*

Naar aanleiding van zienswijze 9 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- in de regels is het begrip 'cultuurhistorische waarden' als volgt aangepast: *'de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten'*. Ook is bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' toegevoegd dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.
- in de regels is aan het begrip 'landschapswaarden' het volgende toegevoegd: *'Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) (solitaire) bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.'*
- Het begrip 'agrarisch gebruik' is als volgt aangepast: *'een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* (zie ook de ambtshalve aanpassing en de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10).
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal*

*bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'.*

- in de regels van artikel 4.1, lid c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) (...).'*
- in artikel 17.1 (Groen - Park) is het volgende toegevoegd: *de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.*
- in artikel 17 (Groen-Park) is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verlaagd van 4 naar 3 meter.
- in de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' is het volgende aangepast / opgenomen:
  1. toegevoegd zal worden dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is;
  2. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- in de regels van de bestemming 'Groen - Dalzone' is het volgende toegevoegd:
  1. keermuren niet zijn toegestaan. Slechts met een afwijking kan voor bijzondere situaties een keermuur van maximaal 1 meter worden toegestaan.;
  2. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid om overige bouwwerken tot maximaal 4 meter toe kunnen staan is daarnaast weggehaald.
- in artikel 1 (begrippen) is het volgende begrip toegevoegd: morfologie: *'de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.'*

Naar aanleiding van zienswijze 10 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- in de regels van artikel 1 is het begrip 'openheid' toegevoegd, te weten: openheid: *'er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bossages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak (veel meer dan de helft van het terrein) open is (dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of struiken). Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapslementen (zie het begrip 'landschapswaarden'), zoals enkele solitaire bomen of erfafscherpende lage inheemse hagen waar overheen gekeken kan worden, de openheid teniet doen, maar deze bomen / struiken en/of bouwwerken dienen dan wel zeer beperkt aanwezig te zijn. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.*
- de circa 5 meter brede groenstrook (met bomen) langs de Benedendorpsweg krijgt de bestemming 'Groen' in plaats van 'Agrarisch met waarden 'Landschap'.
- aan artikel 4.1, onder c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20. Ambtshalve was dit ook al geconstateerd en aangepast. Zie de ambtshalve aanpassing.*
- artikel 4.5.3 onder b, (zie ook de ambtshalve aanpassing) is als volgt aangepast: *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met dien verstande dat dit niet geldt binnen een bouwvlak en uitsluitend binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;*
- aan artikel 4.5.3 onder b (aanlegvergunning), is het volgende toegevoegd: *bij het verzoek om de activiteiten toe te staan kan verlangd worden dat ter onderbouwing hiervan een landschapsplan dan wel een inrichtingsplan overlegd dient te worden.*
- in de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: *'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door*

middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.' Dit is ook aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en als ambtshalve aanpassing.

- artikel 4.2.3 onder c. als volgt aangepast: binnen de aanduiding 'weg' zijn stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'. (zie ook de reactie op zienswijze 9).
- artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 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 lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken lemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.

#### 6.4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

##### Toelichting

- Enkele tik- en taalfouten zijn weggehaald.
- Een enkele tekst in de toelichting is aangevuld en verduidelijkt.
- Bij de beschrijving van hoofdstuk 2.4 en van de bestemmingen (hoofdstuk 5) zijn enkele kleine toevoegingen / verduidelijkingen opgenomen.
- Hoofdstuk 4.7 Water is voor wat betreft het provinciale beleid voor water aangepast. Een gedeelte van de kern van Oosterbeek was eerst aangewezen als 'grondwaterbeschermingsgebied'. Met de laatste wijziging van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (december 2015) is dit vervallen en zijn de onderdelen 'boringsvrije zones' en 'koude- warmteopslag vrije zones' toegevoegd voor delen van Oosterbeek. De toelichting is op dit punt aangepast.

##### Regels

1. In artikel 36.4 'Leiding - Gas' stond een verschrijving. In het ontwerpbestemmingsplan stond het woord 'hoogspanningsleiding'. Dit is nu aangepast in 'aardgastransportleiding'.
2. In de regels van 'Sport' is in artikel 26.2.2 (bouwwerken, geen bouwwerken zijnde) de tekst aangepast voor wat betreft de hoogte van lichtmasten. Hier is de tekst aangepast van 'de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mag bedragen' in "de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' maximaal 8 meter mag bedragen'. Zie ook de aanpassing bij de 'Verbeelding'.
3. Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel (kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie D nummer 8561) dat al meer dan 30 jaar geen

relatie heeft met de twee genoemde woningen. Hier staat ook al die tijd een (bij)gebouw van circa 5 meter bij 7 meter en een goothoogte van circa 2,5 meter een bouwhoogte van circa 3,5 meter. Het gebouw, altijd gelegen in een 'achtererf'-bestemming (nu 'Wonen' zonder bouwvlak), valt onder het overgangsrecht. In de achtererfbestemming zijn bijgebouwen toegestaan. Nu het terrein niet bij een woning hoort is er ook geen sprake van een bijgebouw. Het gebouw kan niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden en dient daardoor een passende bestemming te krijgen. In overleg met de eigenaar en conform toezeggingen in het verleden is het gebruik als atelier en tuinhuis bij de zelfstandige tuin toegestaan. Daarom heeft het gebouw de aanduiding 'atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen'. Dit is ook zo op de verbeelding aangepast, zie de aanpassing bij de verbeelding. Ter plaatse is, conform besluiten uit het verleden, geen (zelfstandige) woning toegestaan. Wonen in het gebouw is dus uitgesloten. (zie ook de ambtshalve aanpassing bij de regels en zie ook de reactie op zienswijze 6)

4. Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd (dit is o.a. met private afspraken vastgelegd). Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen in de regels en verbeelding. Zie ook de aanpassing bij de verbeelding.
5. In de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: 'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.' In zienswijze 9 en 10 is een vergelijkbare aanpassing /toevoeging gevraagd. Dit is daarom ook mede daarom aangepast. Zie de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 9 en 10.
6. In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd. Daarnaast is duidelijk gemaakt dat net als in een bouwvlak ook binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van het terrein aan de Geelkerkenkamp 18a-20 geen cultuurhistorische en landschapswaarden gelden. Dit omdat het terrein daar bebouwd, verhard en begroeid is.
7. In artikel 4.5.1, onder a en b, is toegevoegd dat dit niet geldt binnen een bouwvlak. Zie ook de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10.
8. In de regels van de bestemming 'Verkeer' is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' *uitsluitend het volgende is toegestaan: een onverhard dan wel halfverhard parkeerterrein / parkeervoorzieningen toegestaan met minimaal 12 parkeerplaatsen en met een diepte van minimaal 5,5 meter en een breedte van minimaal 2,5 meter per parkeerplaats; en groenvoorzieningen en bos met een minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.*

#### Verbeelding

1. Voor de woningen aan de Van Borsselenweg 32, 32a en 34 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woningen circa 9,75 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 10 meter.
2. Voor de woning aan de Van Borsselenweg 36 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woning circa 8,5 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 8,5 meter.

3. Geconstateerd is dat de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' bij de percelen van Geelkerkenkamp 2 tot en met 10 niet gelijk is gelegd aan de lijn / grens tussen bestemmingen 'Achtererf' en 'Groene ruimte' in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit is gecorrigeerd, dat wil zeggen dat daar een smalle strook grond op de verbeelding uit de bestemming 'Wonen' is weggehaald en de bestemming 'Tuin' heeft gekregen.
4. In de bestemming 'Sport' bij sportpark Hartenstein is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' opgenomen voor de zuidelijke tennisbanen. Binnen dit gebied zijn alleen lichtmasten tot 8 meter toegestaan. Dit is conform de feitelijke situatie en conform gemaakte afspraken tussen de tennisvereniging en omwonenden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat lichtmasten tot 15 meter toegestaan zijn en dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mochten zijn. Dit klopt echter niet met de feitelijke situatie, want de beperking was alleen bedoeld voor de zuidelijke tennisbanen. De noordelijke tennisbanen hebben veel hogere lichtmasten. Met het opnemen van de aanduiding is dit nu op een juiste wijze geregeld.
5. Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel (kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie D nummer 8561) dat al meer dan 30 jaar geen relatie heeft met de twee genoemde woningen. Hier staat ook al die tijd een (bij)gebouw van circa 5 meter bij 7 meter en een goothoogte van circa 2,5 meter een bouwhoogte van circa 3,5 meter. Het gebouw heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen', met de genoemde goot- en bouwhoogte. Dit is ook zo in de regels aangepast; zie de aanpassing bij de regels. Ter plaatse is een atelier en tuinhuis toegestaan en is, conform besluiten uit het verleden, geen (zelfstandige) woning toegestaan. Wonen in het gebouw is dus uitgesloten. (zie ook de ambtshalve aanpassing bij de regels en zie ook de reactie op zienswijze 6).
6. In het bouwvlak van de woning aan de Benedendorpsweg 158 ontbrak een aanduiding voor het maximum aantal woningen. Dit is nu toegevoegd. Ook is het bouwvlak iets aan de westzijde vergroot omdat bleek dat een deel van de woning niet in het bouwvlak lag.
7. Voor de woning aan de Benedendorpsweg 156 bleek dat een klein deel van de woning (zuidzijde) niet in het bouwvlak lag. Dit deel is nu in het bouwvlak opgenomen.
8. In het bouwvlak van de woningen aan de Benedendorpsweg 152 en 154 ontbrak de maatvoering van de maximale goot- en bouwhoogte. Dit is hersteld (goothoogte max. 5 meter en bouwhoogte max. 7 meter).
9. Naast de woning aan het Dennenoordpark 1, en op het perceel van die woning, ligt een planologisch recht voor de bouw van een nieuwe woning. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter in het voorheen geldende bestemmingsplan was het bouwvlak niet concreet begrensd. Conform de huidige systematiek van bestemmen is dat nu wel gedaan. In overleg met de eigenaar van het perceel is het bouwvlak nu iets aangepast conform een bouwplan uit 2010 van de eigenaar. Concreet houdt dit in dat het bouwvlak minder diep is geworden maar wel iets breder aan de straat.
10. Bij Utrechtseweg 62 is het lage deel van het bouwvlak aan de zuid- en oostzijde met 1 meter verkort. Dit geldt ook voor de aanduiding 'parkeergarage'.
11. Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd (dit is o.a. met private afspraken vastgelegd). Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen. Dit is ook in de regels zo opgenomen; zie de aanpassing bij de regels.
12. Het Lukassenpad achter de woningen aan de Annastraat 6 en 4 zou, conform afspraken uit het verleden, bij de herinrichting / verschuiving van het Lukassenpad verkocht worden aan de

- eigenaren van de percelen aan de Annastraat 4 en 6. Vooruitlopend daarop hadden het Lukassenpad voor dat gedeelte al in 2008 een woonbestemming gekregen. Recent is een deel van de grond verkocht aan Annastraat 6. Annastraat 4 heeft alsnog afgezien van de aankoop, waardoor dat deel van het pad eigendom blijft van de gemeente en onderdeel blijft uitmaken van het Lukassenpad. Daarom krijgt dat deel nu weer de bestemming 'Verkeer'.
13. Het pand aan de Lukassenpad 1c blijkt ten onrechte de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'religie' te hebben gekregen. Dit pand is al vele jaren een woning en heeft geen maatschappelijke functie. Daarom heeft het pand de bestemming 'Wonen' voor maximaal één woning gekregen.
  14. Het bouwvlak van de woning aan de Weverstraat 140 bleek wat krap te zijn. In overleg met de eigenaar is deze iets naar de zuidzijde uitgebreid.
  15. Geconstateerd is dat ter plaatse van Kneppelhoutweg 20 en 22 al tientallen jaren twee woningen aanwezig zijn, maar dat het bestemmingsplan slechts één woning toeliet. Dit is nu aangepast.
  16. Langs de van Borsselenweg is een kleine strook toegevoegd aan het plangebied met de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'parkeerterrein' voor het realiseren van maximaal 12 onverharde / halfverharde parkeerplaatsen.
  17. Voor de woning aan de Veerweg 5 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woning circa 9,75 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 10 meter.
  18. Bij de woning aan de Veerweg 5 is in 2002 met een vergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan een bijgebouw gebouwd met een hogere bouwhoogte (circa 7 meter) dan de standaardregel voor bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' toestaat. Daarmee zou het gebouw qua maatvoering onder het overgangsrecht vallen. Dat is niet de bedoeling. Daarom heeft het bijgebouw nu de aanduiding 'bijgebouwen' gekregen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.
  19. Aan het pad tussen de Molenweg en Beukenlaan (het pad in het verlengde van de Jacobaweg) ligt achter de woningen Molenweg 22 en Beukenlaan 17 een nutsgebouw. Dit was niet zo bestemd in het ontwerpbestemmingsplan (en het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'). Het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen met een bouwvlak en bouwhoogte van 4 meter. Het terrein tussen het pad en het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Verkeer' gekregen.
  20. Het bouwvlak van het flatgebouw aan de Fangmanweg 12-66 bleek niet geheel te kloppen. Nu is de bestaande galerij opgenomen in het bouwvlak net als de zuidelijke balkons / erkers. Ook bleken de opgenomen bouwhoogtes te hoog te zijn. Deze zijn allemaal met 1 meter verlaagd naar 17 respectievelijk 14 meter.
  21. Ter plaatse van het agrarische terrein aan de Van Borsselenweg 39 is op de verbeelding (ook mede naar aanleiding van zienswijze 4) de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen. Daarnaast is in de regels van artikel 4 opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en gras paddocks en paardenbakken / dressuurpistes. Zie ook de aanpassing op dit punt naar aanleiding van zienswijze 4.





## *Bijlagen bij toelichting*

## ***Bijlage 1 Onderzoek externe veiligheid (buisleidingen)***

**Opdrachtgever:** SAB

**Contactpersoon:** de heer ing. B. Hermsen

**Uitgevoerd door:** WINDMILL  
Milieu I Management I Advies  
Postbus 5  
6267 ZG Cadier en Keer  
Tel. 043 407 09 71  
Fax. 043 407 09 72

**Contactpersoon:** mw. ing. B.H.P. Deckers-Simon

**Datum:** 10 juni 2014

**Rapportnummer: P2014.075-01**

Beoordeling van de risico's door het transport van  
gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van  
de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en  
Oosterbeek-Noord in de gemeente Renkum

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Buisleidingen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Wettelijk kader .....	5
2.3	Inventarisatie lokale buisleidingen .....	5
2.4	Bepalen plaatsgebonden risico .....	6
2.5	Berekening hoogte groepsrisico .....	7
<b>3</b>	<b>Samenvatting en conclusie.....</b>	<b>9</b>

## Bijlagen

- I Brief Omgevingsdienst Regio Arnhem, populatiegegevens
- II Rapportage CAROLA Oosterbeek-Zuid
- III Rapportage CAROLA Oosterbeek-Noord

# 1 Inleiding

In opdracht van SAB is door Windmill Milieu en Management een onderzoek uitgevoerd naar de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Aanleiding voor het onderzoek is de herziening van de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en Oosterbeek-Noord in de gemeente Renkum. Binnen de plangebieden en in de directe omgeving van de plangebieden zijn hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze buisleidingen inzichtelijk te worden gemaakt.

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijhorende Ministeriele Regeling (Revb). Van de relevante buisleidingen is het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA. In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van beide plangebieden weergegeven.

Figuur 1.1: Plancontour bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid



Figuur 1.2: Plancontour bestemmingsplan Oosterbeek-Noord



De plannen zijn wat betreft bevolkingsdichtheid conserverend van aard en maken geen toename van de bevolkingsdichtheid mogelijk.

# 2 Buisleidingen

## 2.1 Inleiding

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd en de diepteligging, de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van de externe veiligheid gaat het met name om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hogedruk aardgastransportleiding.

Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor in de bestemmingsplannen (geprojecteerde) bebouwing.

## 2.2 Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Daarnaast is vastgelegd dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord.

Voor hogedruk aardgasleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor: Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Het rekenpakket is gebaseerd op een rekenmethodiek die is ontwikkeld door de Gasunie en het RIVM.

## 2.3 Inventarisatie lokale buisleidingen

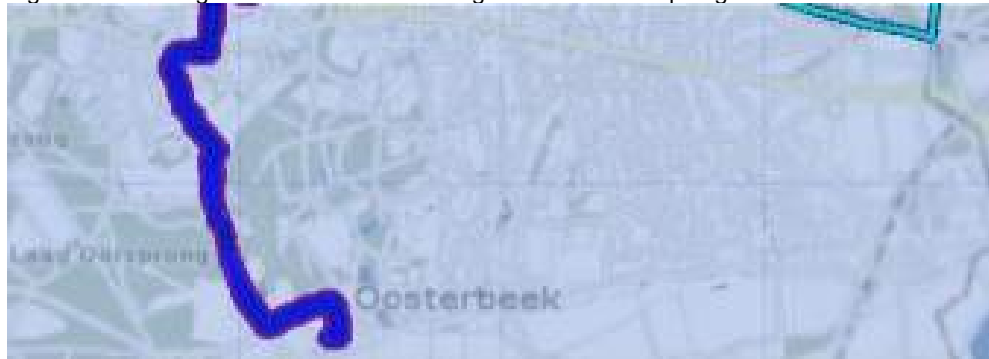
Door de gemeente Renkum zijn de leidingdata binnen en in de directe omgeving van de plangebieden opgevraagd bij de leidingbeheerder: Gasunie. Tevens is door de gemeente Renkum aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) gevraagd de populatiegegevens ten behoeve van de risicoberekening aan te leveren. De populatiegegevens zijn opgenomen in een brief (Omgevingsdienst Regio Arnhem, kenmerk 140506698, d.d. 26-05-2014). Deze brief is als bijlage I bij deze rapportage gevoegd. Zoals uit de brief van de ODRA blijkt is het invloedsgebied bepaald aan de hand van de gegevens van de aardgastransportleiding en het "Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen".

De plangebieden zijn deels gelegen binnen de invloedsgebieden voor externe veiligheid van de buisleidingen N 568-10 en N-568-14. Hierom dient de ligging van de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour en de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen te worden bepaald.

## 2.4 Bepalen plaatsgebonden risico

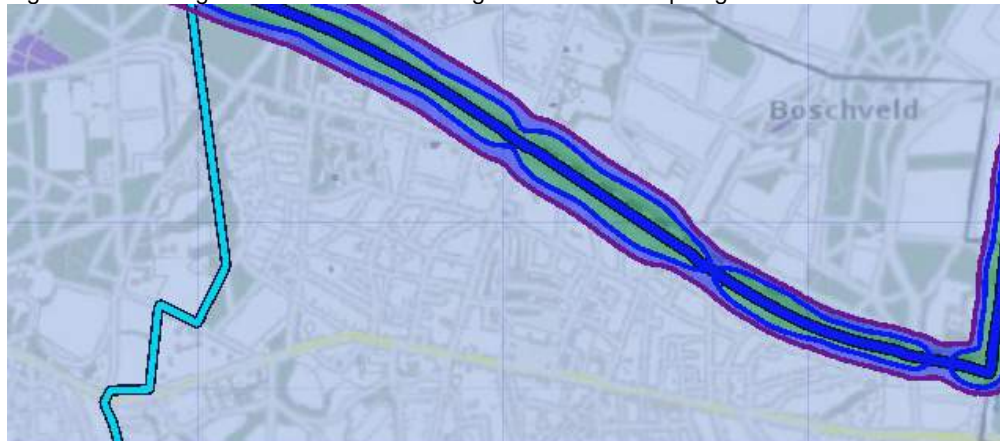
Omdat de buisleidingen de plangebieden doorkruisen is de grenswaarde van  $10^{-6}$  voor het plaatsgebonden risico inzichtelijk gemaakt met behulp van het programma Carola. In figuur 2.1 is de plaatsgebonden risico-contour van buisleiding N568-14 weergegeven voor zover gelegen binnen het plangebied Oosterbeek-Zuid.

Figuur 2.1: Plaatsgebonden risico buisleiding N568-14 binnen plangebied Oosterbeek-Zuid



In de figuren 2.2 tot en met 2.4 zijn de plaatsgebonden risico-contouren van buisleidingen N568-10, N568-14 en N568-15 weergegeven voor zover gelegen binnen het plangebied Oosterbeek-Noord.

Figuur 2.2: Plaatsgebonden risico buisleiding N568-10 binnen plangebied Oosterbeek-Noord

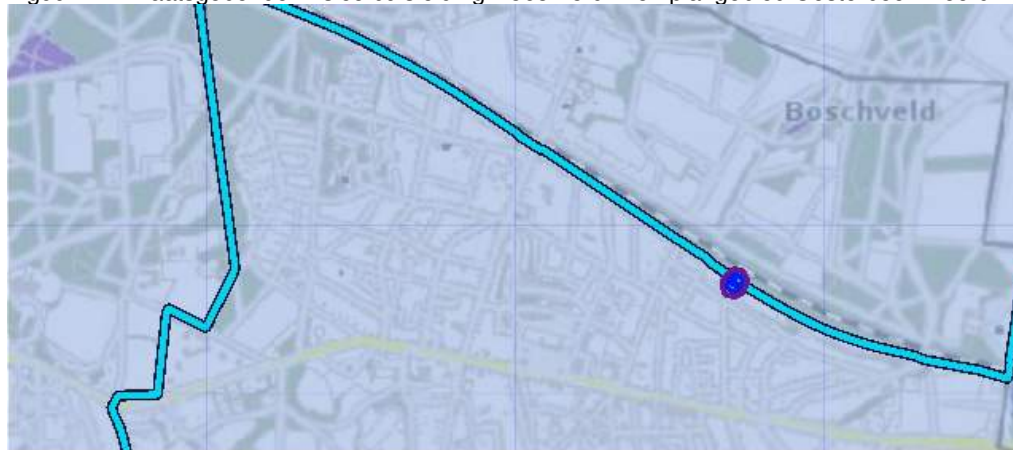




Figuur 2.3: Plaatsgebonden risico buisleiding N568-14 binnen plangebied Oosterbeek-Noord



Figuur 2.4: Plaatsgebonden risico buisleiding N568-15 binnen plangebied Oosterbeek-Noord

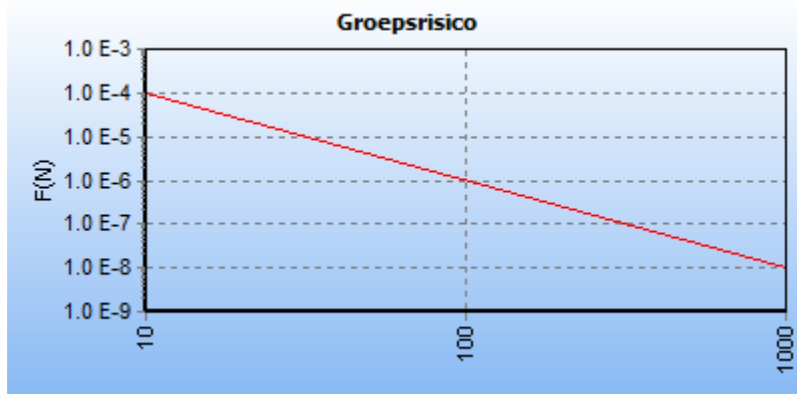


## 2.5 Berekening hoogte groepsrisico

Omdat de invloedsgebieden van de buisleidingen N 568-10 en N-568-14 (en enkele kleine aftakkingen, zie bijlage II en III) de plangebieden deels overlappen is met behulp van het rekenprogramma CAROLA de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. Ten aanzien van de personendichtheid in de omgeving is gebruik gemaakt de door de ODRA aangeleverde populatiegegevens (zie bijlage I).

In figuur 2.5 is de Fn-curve weergegeven voor de hoogte van het groepsrisico van buisleidingen ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Zuid. De volledige CAROLA rapportage ten aanzien van de berekeningen zonder planrealisatie is opgenomen in bijlage II.

Figuur 2.5: Fn-curve hoogte groepsrisico buisleiding binnen plangebied Oosterbeek-Zuid



In figuur 2.6 is de maatgevende Fn-curve weergegeven voor de hoogte van het groepsrisico van buisleidingen ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Noord. De volledige CAROLA rapportage ten aanzien van de berekeningen met planrealisatie is opgenomen in bijlage III.

Figuur 2.6: Fn-curve hoogte groepsrisico buisleiding binnen plangebied Oosterbeek-Noord



# 3 Samenvatting en conclusie

In opdracht van SAB is door Windmill Milieu en Management een onderzoek uitgevoerd naar de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Aanleiding voor het onderzoek is de herziening van de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en Oosterbeek-Noord in de gemeente Renkum. Binnen de plangebieden en in de directe omgeving van de plangebieden zijn hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze buisleidingen inzichtelijk te worden gemaakt.

Bepaald is of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor in de bestemmingsplannen (geprojecteerde) bebouwing.

De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Zowel binnen het plangebied Oosterbeek-Zuid als het plangebied Oosterbeek-Noord is sprake van één of meerdere plaatsgebonden risicocontouren ( $10^{-6}$ ).

Beide plangebieden zijn deels binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen N 568-10 en N-568-14 (en enkele kleine aftakkingen) van Gasunie gelegen. Omdat de invloedsgebieden de plangebieden deels overlappen, is de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt.

Ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Zuid is geen sprake van een groepsrisico. Ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Noord is sprake van een groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding N 568-10. De hoogte van het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan volstaan met een beperkte invulling van haar verantwoordingsplicht om planrealisatie mogelijk te maken.

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de herziening van de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en Oosterbeek-Noord.

**WINDMILL**

MILIEU | MANAGEMENT | ADVIES



ing. B.H.P. Deckers-Simon

## **I. BIJLAGE**

**Brief Omgevingsdienst Regio Arnhem, populatiegegevens**



Gemeente Renkum  
Postbus 9100  
6860 HA Oosterbeek

Datum : 26-05-2014  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 140506698  
Zaaknummer :  
Contactpersoon : Marcel Scherrenburg  
Doorkiesnr. : (026) 377 1679

Onderwerp: Populatiegegevens voor BP Oosterbeek Noord en Zuid.

Geachte Meneer/Mevrouw,

De Omgevingsdienst Regio Arnhem is door de gemeente Renkum gevraagd om populatiegegevens aan te leveren ten behoeve van een risicoberekening voor het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord en Oosterbeek-Zuid. Het betreft een risicoberekening voor de aanwezige aardgastransportleidingen in de kern Oosterbeek. Onderstaand treft u de inventarisatie van de personendichtheid rondom de aanwezige aardgastransportleidingen.

*Gegevens aardgastransportleidingen:*

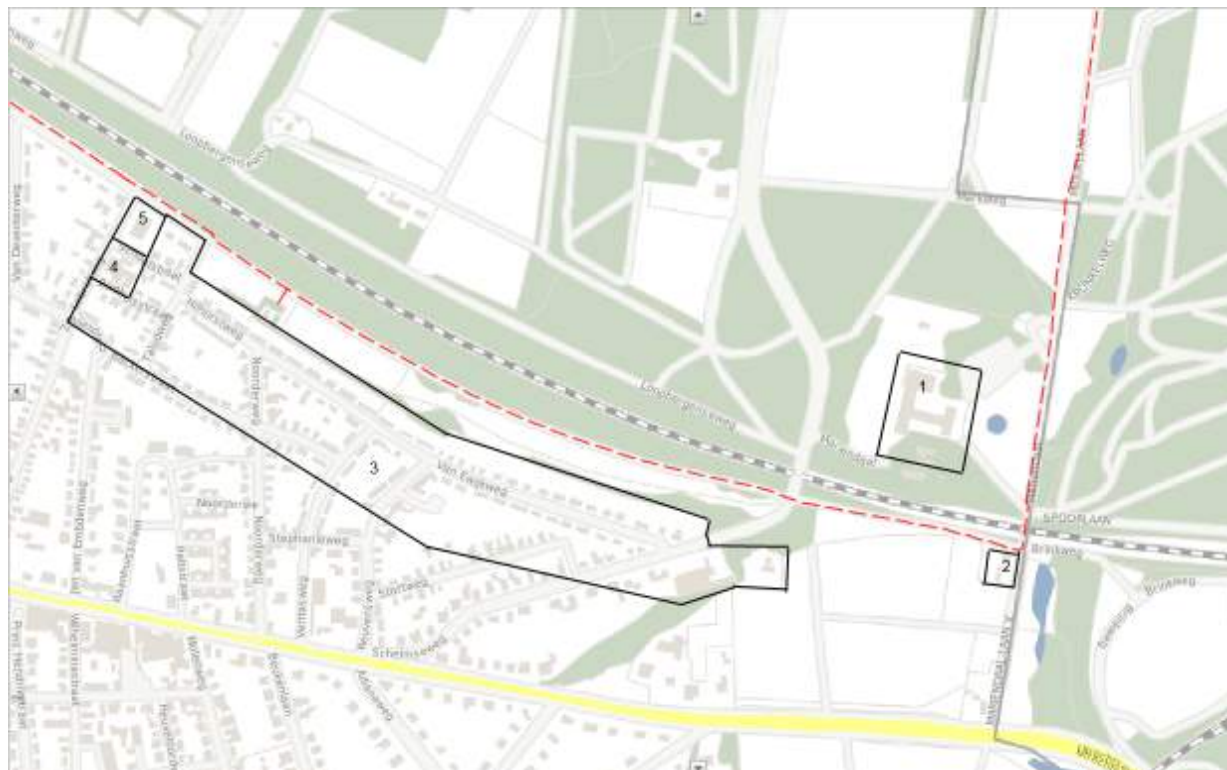
Het invloedsgebied groepsrisico is bepaald aan de hand van de gegevens van de aardgastransportleiding en het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen (bijlage 6)'. Dit heeft geresulteerd in onderstaande gegevens.

Naam	Diameter (inch)	Druk (bar)	Invloedsgebied groepsrisico
N568-10	12,5	40	140
N568-14	4	40	45

*Personendichtheid:*

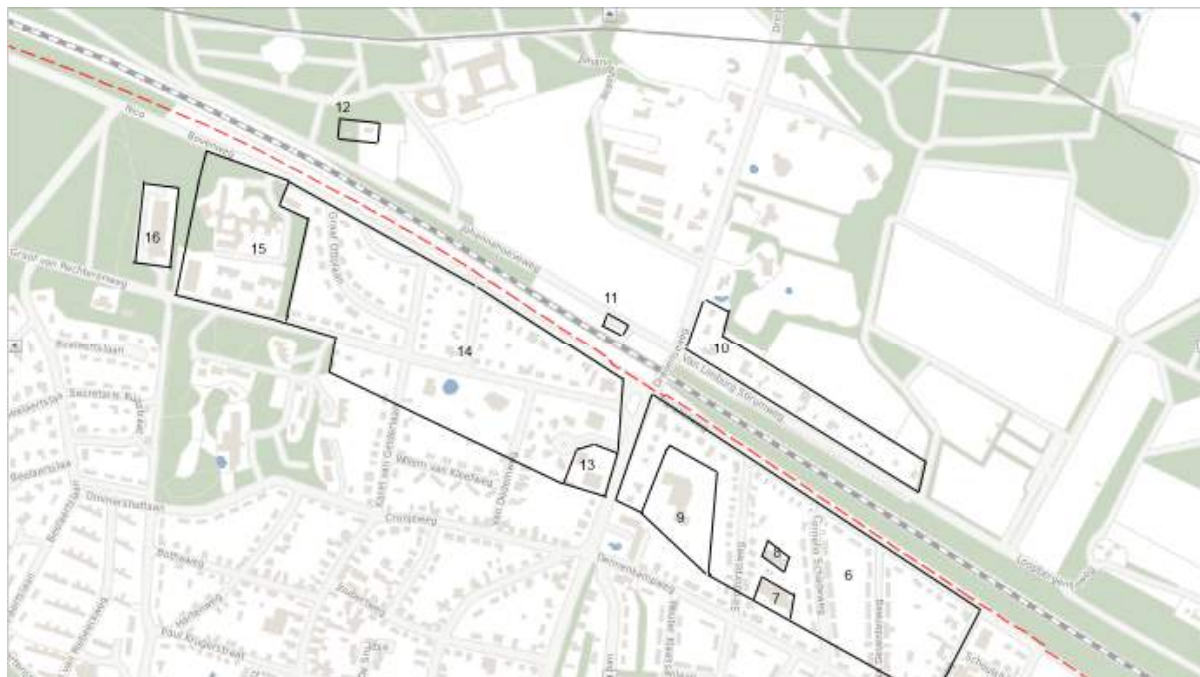
De aardgastransportleidingen liggen in de kern Oosterbeek met name langs het spoor en aan de westzijde van Oosterbeek. In het invloedsgebied groepsrisico van deze aardgastransportleidingen is de personen dichtheid bepaald. Hierin is per vlak weergegeven welke personendichtheid gehanteerd moet worden voor de dag situatie en de nachtsituatie. Deze gegevens zijn tot stand gekomen aan de hand van de bestemmingsplan capaciteit, PGS 1, deel 6 aanwezigheidsgegevens en de BAG viewer.

Vlaknummer:	Omschrijving	Personendichtheid dagsituatie	Personendichtheid nachtsituatie
1.	Mariëndaal 10 (Bedrijfsfunctie)	20 personen	0 personen
2.	Woning (Mariëndaal 6)	1,2 personen	2,4 personen
3.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
4.	Maatschappelijke voorziening (Lebretweg 51, zalencentrum)	20 personen	20 personen alleen in de avonden aanwezig
5.	Garagebedrijf (Lebretweg 53)	5 personen	0 personen



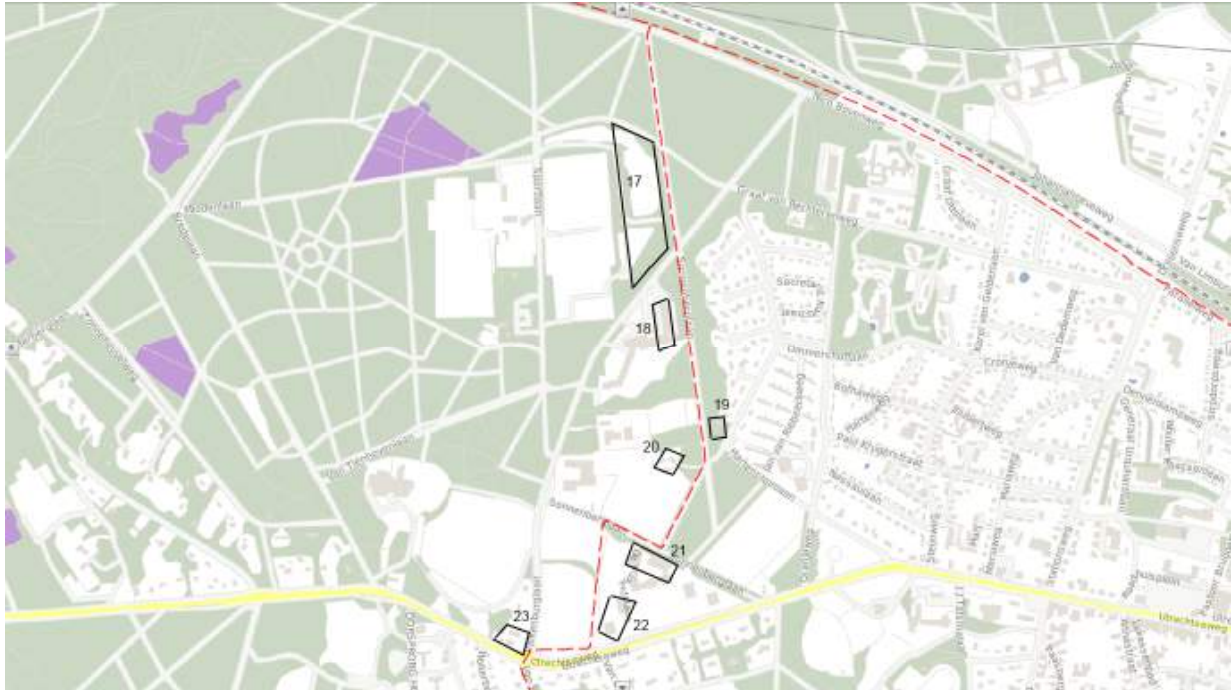
Figuur 1, BP Oosterbeek-Noord deel 1.

Vlaknummer:	Omschrijving	Personendichtheid dagsituatie	Personendichtheid nachtsituatie
6.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
7.	Bedrijfspannd	4 personen	0 personen
8.	Bedrijfspannd	4 personen	0 personen
9.	Maatschappelijke voorziening (School)	200 personen	0 personen
10.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
11.	Woningen (Johannehoeveweg 2 en 4)	2,4 personen	4,8 personen
12.	Woningen (Johannehoeveweg 3, 3a en 5r)	3,6 personen	7,2 personen
13.	Kantoor	30 personen	0 personen
14.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
15.	Maatschappelijke voorziening (Woonzorg functie)	500 personen	500 personen
16.	Woningen (Graaf van Rechterenweg 55 15)	75,6 personen	151,2 personen



Figuur 2, BP Oosterbeek-Noord deel 2.

Vlaknummer:	Omschrijving	Personendichtheid dagsituatie	Personendichtheid nachtsituatie
17.	Camping Aanveluwe (Sportlaan 1)	180 personen / ha alleen hoog seizoen	180 personen / ha alleen hoog seizoen
18.	Woningen (Valkenburglaan 35-150)	66 personen	132 personen
19.	Woning (Beelaertslaan 2)	1,2 personen	2,4 personen
20.	Woning (Sonneberglaan 3)	1,2 personen	2,4 personen
21.	Woningen (Sonnenberglaan 70 en 88)	48 personen	96 personen
22.	Woningen (Vrijheidslaan 7 en 17)	43,2 personen	86,4 personen
23.	Woningen (Utrechtseweg 243, 245 en 247)	3,6 personen	7,2 personen



Figuur 3, BP Oosterbeek-Noord en BP Oosterbeek-Zuid deel 3.

Vlaknummer:	Omschrijving	Personendichtheid dagsituatie	Personendichtheid nachtsituatie
24.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
25.	Woningen (van Borsselenweg 32, 32b en 34)	3,6 personen	7,2 personen
26.	Woning (van Borsselenweg 36)	1,2 personen	2,4 personen
27.	Rustige woonwijk	12,5 personen / ha	25 personen / ha
28.	Woning (Benedendorpsweg 197)	1,2 personen	2,4 personen
29.	Woning (Benedendorpsweg 191)	1,2 personen	2,4 personen
30.	Kantoor	3,6 personen	7,2 personen





Figuur 4, BP Oosterbeek-Zuid deel 4.

Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande gegevens dan horen we dit graag.

Met vriendelijke groet,

Marcel Scherrenburg  
Adviseur Externe Veiligheid

## **II. BIJLAGE**

### **Rapportage CAROLA Oosterbeek-Zuid**

# Kwantitatieve Risicoanalyse EV buisleidingen Oosterbeek Zuid

Door:  
bianca

# Samenvatting

# Inhoud

Samenvatting .....	2
1 Inleiding .....	4
2 Invoergegevens .....	6
2.1 Interessegebied .....	6
2.2 Relevante leidingen .....	7
2.3 Populatie.....	8
3 Plaatsgebonden risico .....	11
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	11
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	12
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	13
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	14
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	15
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-568-34 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	16
3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	17
4 Groepsrisico screening .....	18
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	18
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	19
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	20
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	21
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	22
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor N-568-34 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	23
4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	24
5 FN curves.....	26
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	26
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 9690.00 en stationing 10690.00 .....	26
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 30.00 en stationing 1030.00 .....	27
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00.....	27
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	27
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-568-34 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	28
5.7 Figuur 5.7 FN curve voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	28
6 Conclusies .....	29
7 Referenties.....	30

# 1 Inleiding

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en –resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen Bevb aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht worden welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

## Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
<b>1 Algemene rapportgegevens</b>		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
• naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb)		
• naam en adres van de opsteller van de QRA		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
• rekenpakket met versienummer		
• parameterbestand met versienummer		
Peildatum QRA	Openbaar	
• datum van de berekening		Ja
• datum van aanmaak van de buisleidinggegevens		Nee
<b>2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)</b>		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
• naam buisleiding		Ja
• diameter		Ja
• druk		Ja
• eventuele mitigerende maatregelen		Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
• leiding		Ja
• noordpijl en schaalindicatie		Ja
<b>3 Beschrijving omgeving</b>		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
• bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10 <sup>-6</sup> -contour en het invloedsgebied		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/ activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
<b>4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving</b>		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 <sup>-4</sup> , 10 <sup>-5</sup> , 10 <sup>-6</sup> , 10 <sup>-7</sup> en 10 <sup>-8</sup> (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 <sup>-9</sup> per jaar	Openbaar	Ja

FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van $10^{-6}$ per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

## 2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 10-06-2014.

Dit project is opgeslagen onder de naam J:\Gezamenlijke documenten\1. Lopende opdrachten\2014.075 SAB EV buisleiding bp Oosterbeek\4. Project informatie\zuid\EV buisleidingen Oosterbeek Zuid.crp en is laatstelijk bijgewerkt op 03-06-2014.

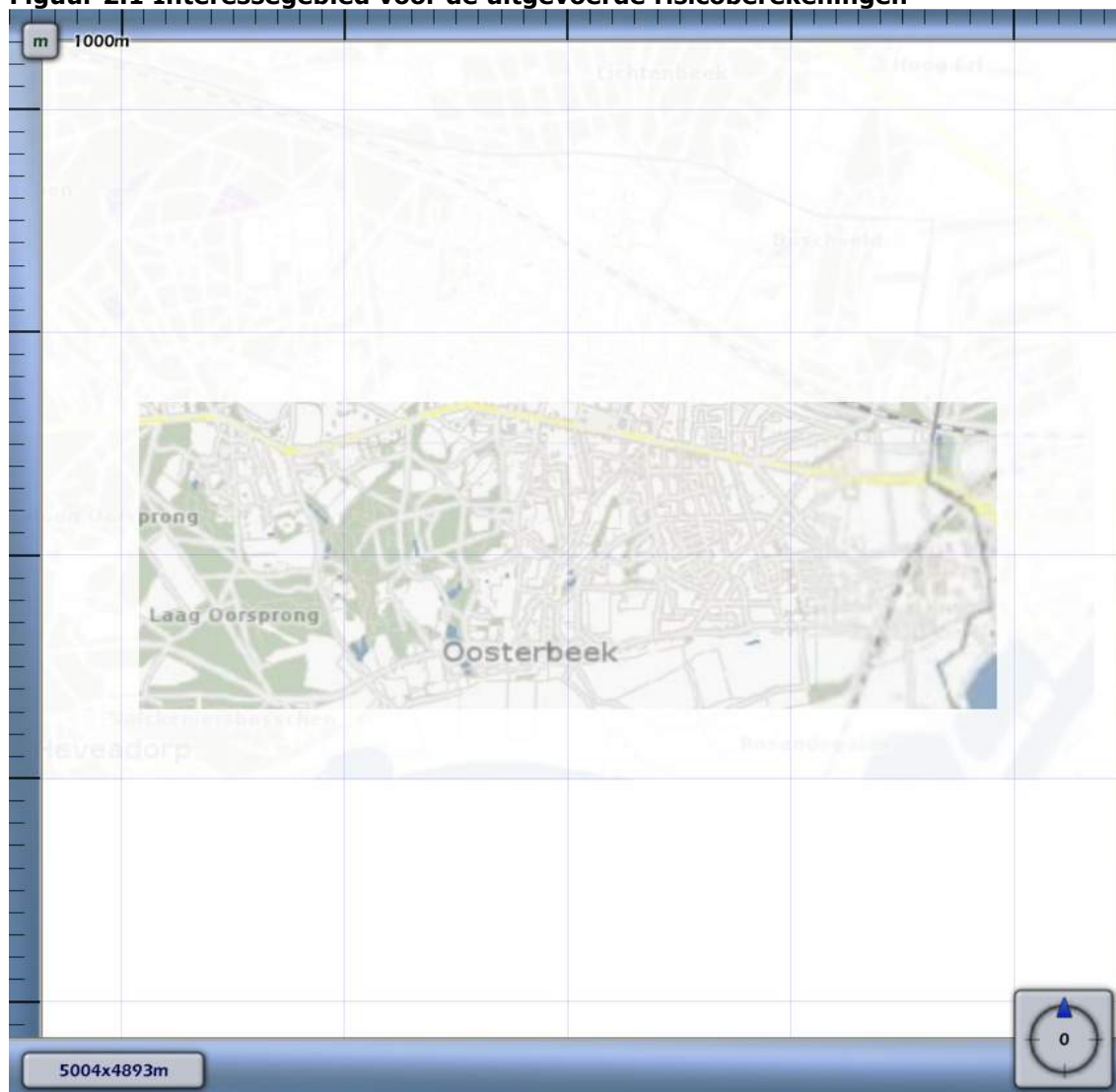
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Deelen. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

### 2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

**Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen**





## 2.2 Relevante leidingen

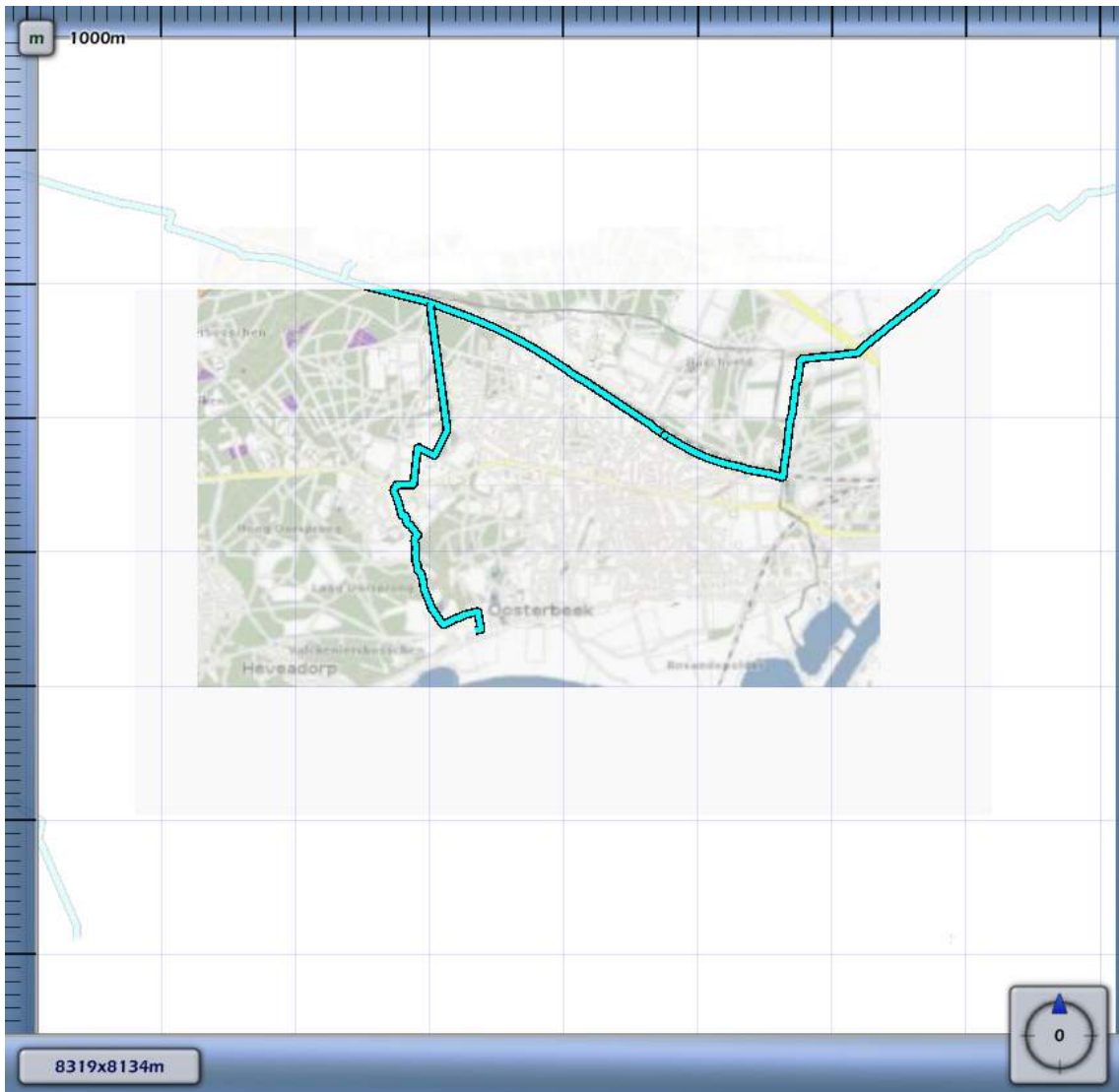
Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen.



Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-07	114.30	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-10	212.00	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-14	108.00	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-15	114.30	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-30	323.80	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-34	323.90	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-35	114.30	40.00	03-06-2014

De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappend (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

**Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied**



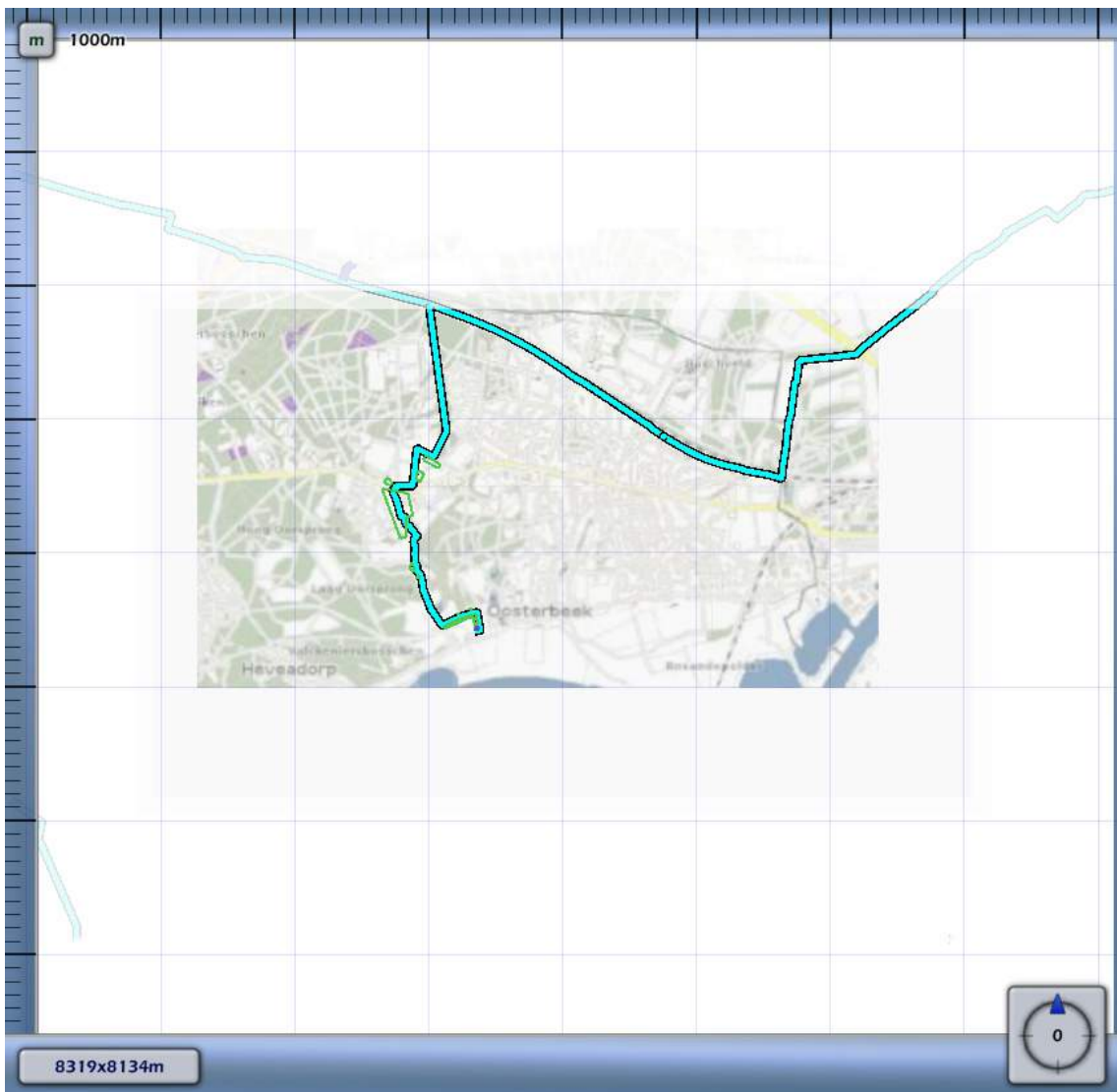
Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstreken is	

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

### 2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3

**Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen**



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

### Populatiepolygoonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Woningen Sonnenberglaan 70 & 88	Wonen	96.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Vrijheidslaan 7 & 17	Wonen	86.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen	Wonen	7.2		Toevoegen	

Utrechtseweg 243, 245 & 247				Nieuwe Populatie	
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen van Borsselenweg 32, 32b & 34	Wonen	7.2		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woning van Borsselenweg 36	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woning Benedendorpsweg 197	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woning Benedendorpsweg 191	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
kantoor	Werken	7.2		Toevoegen Nieuwe Populatie	50/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100

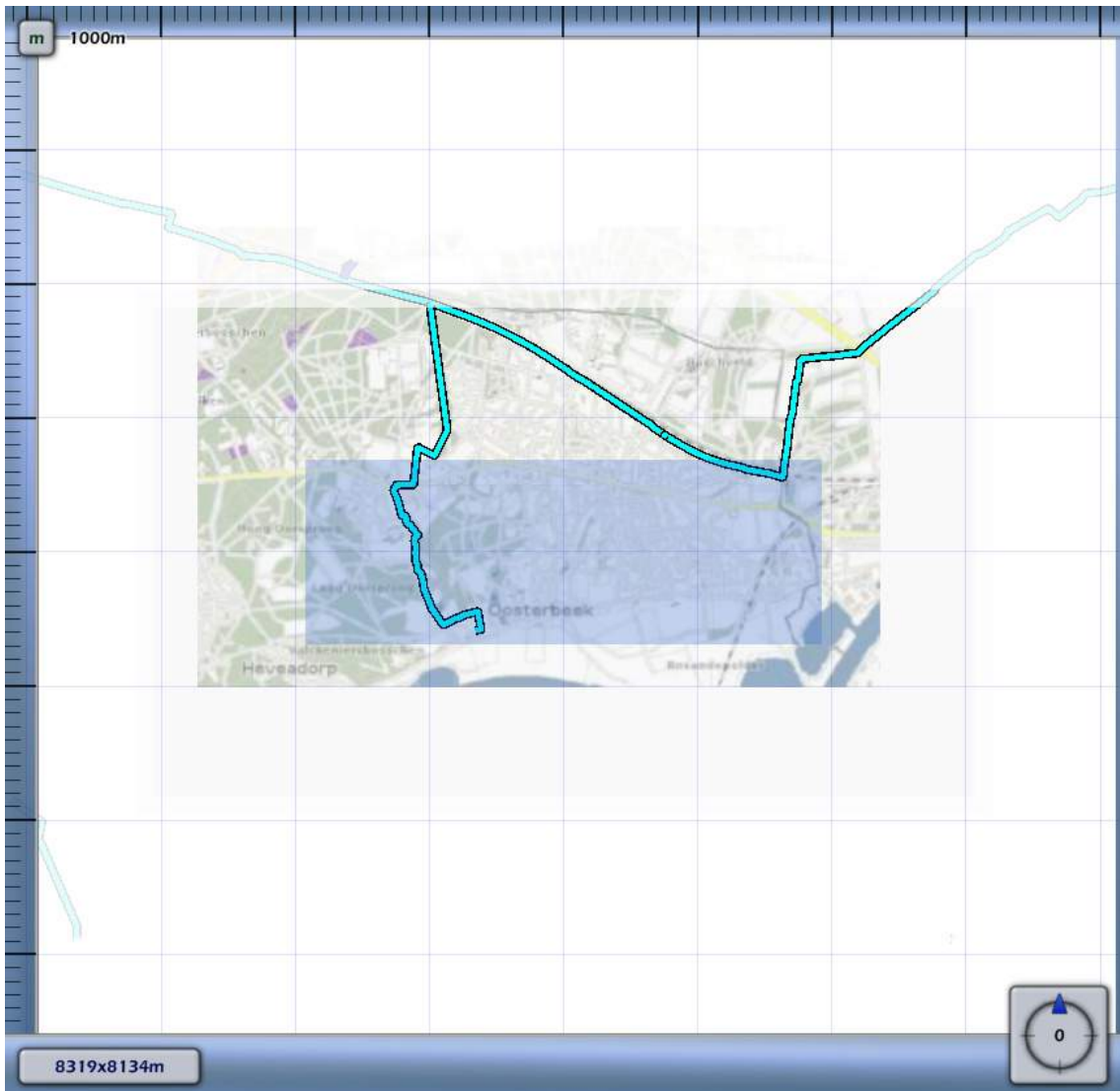
### Populatiebestanden

Pad	Type	Aantal	Percentage Personen
-----	------	--------	------------------------

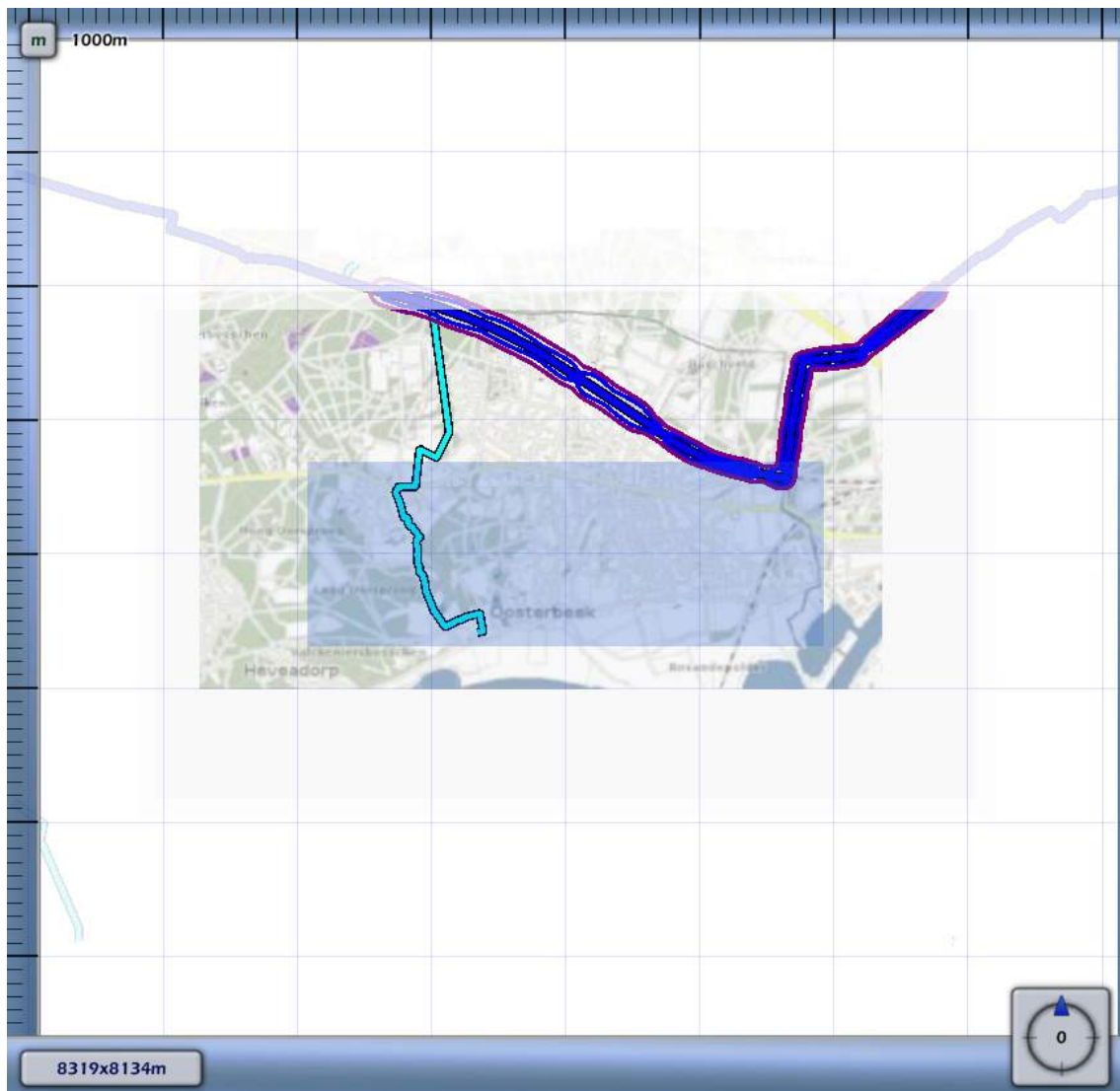
### 3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

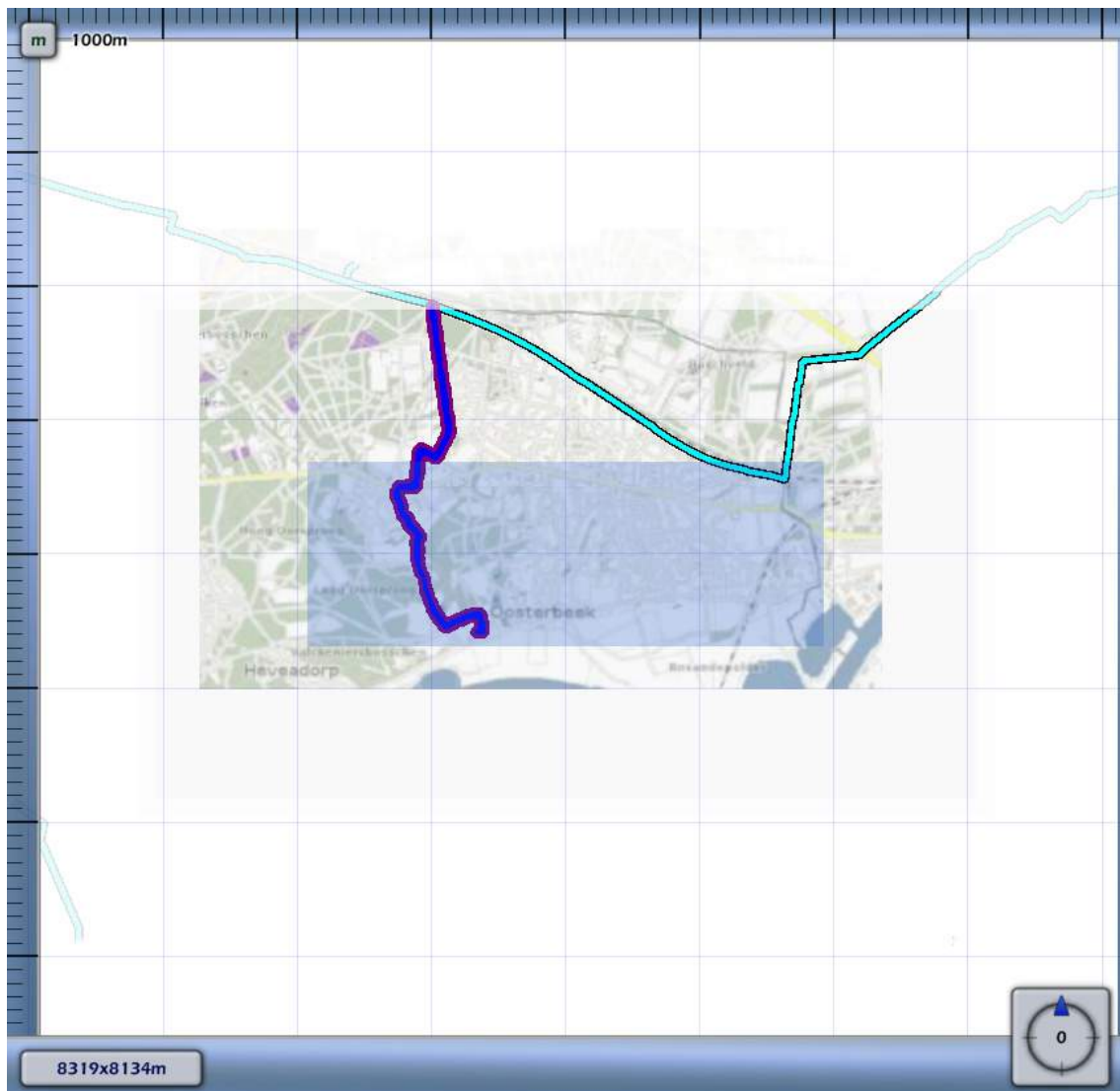
**3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie**



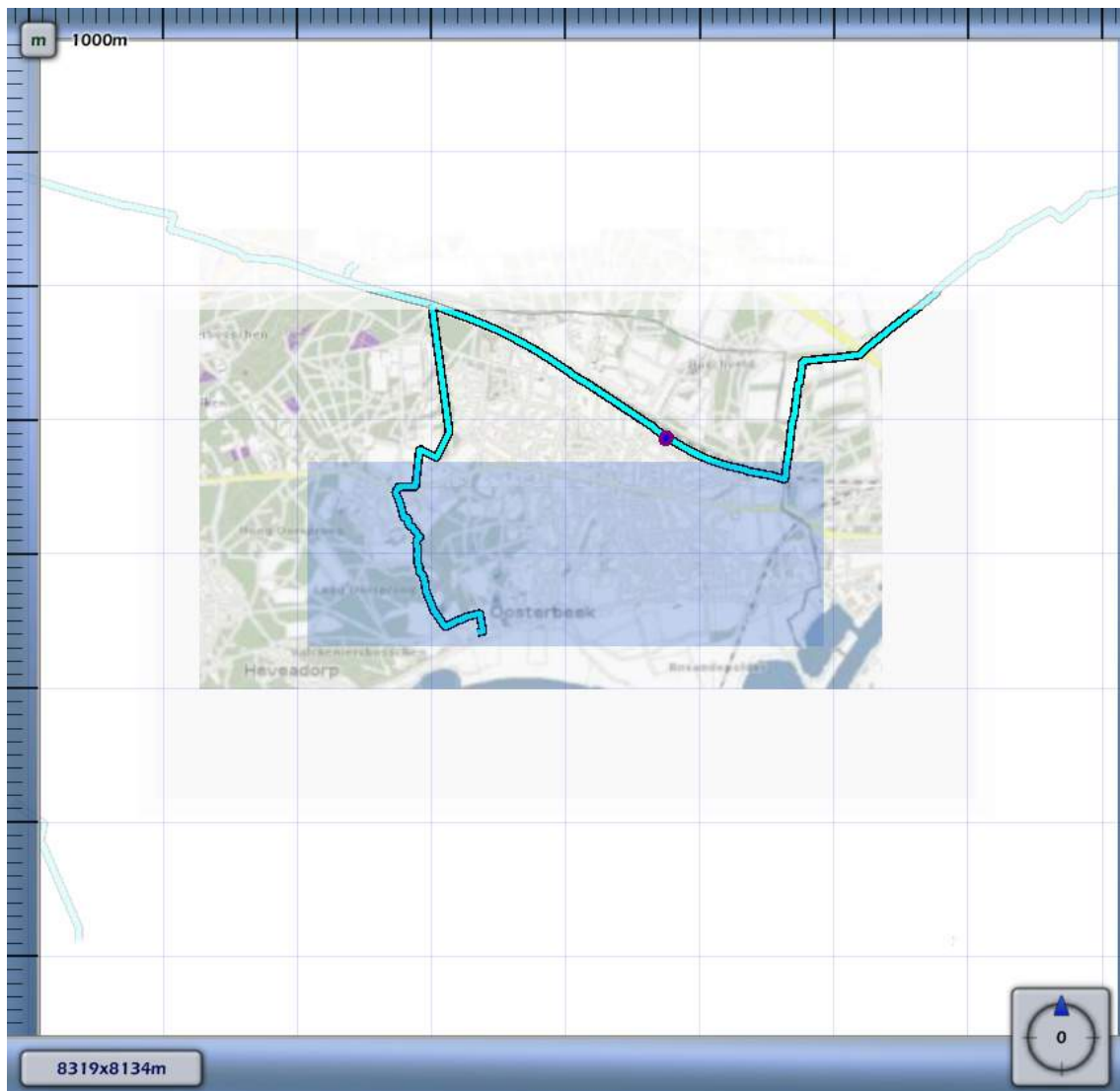
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie



### 3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie



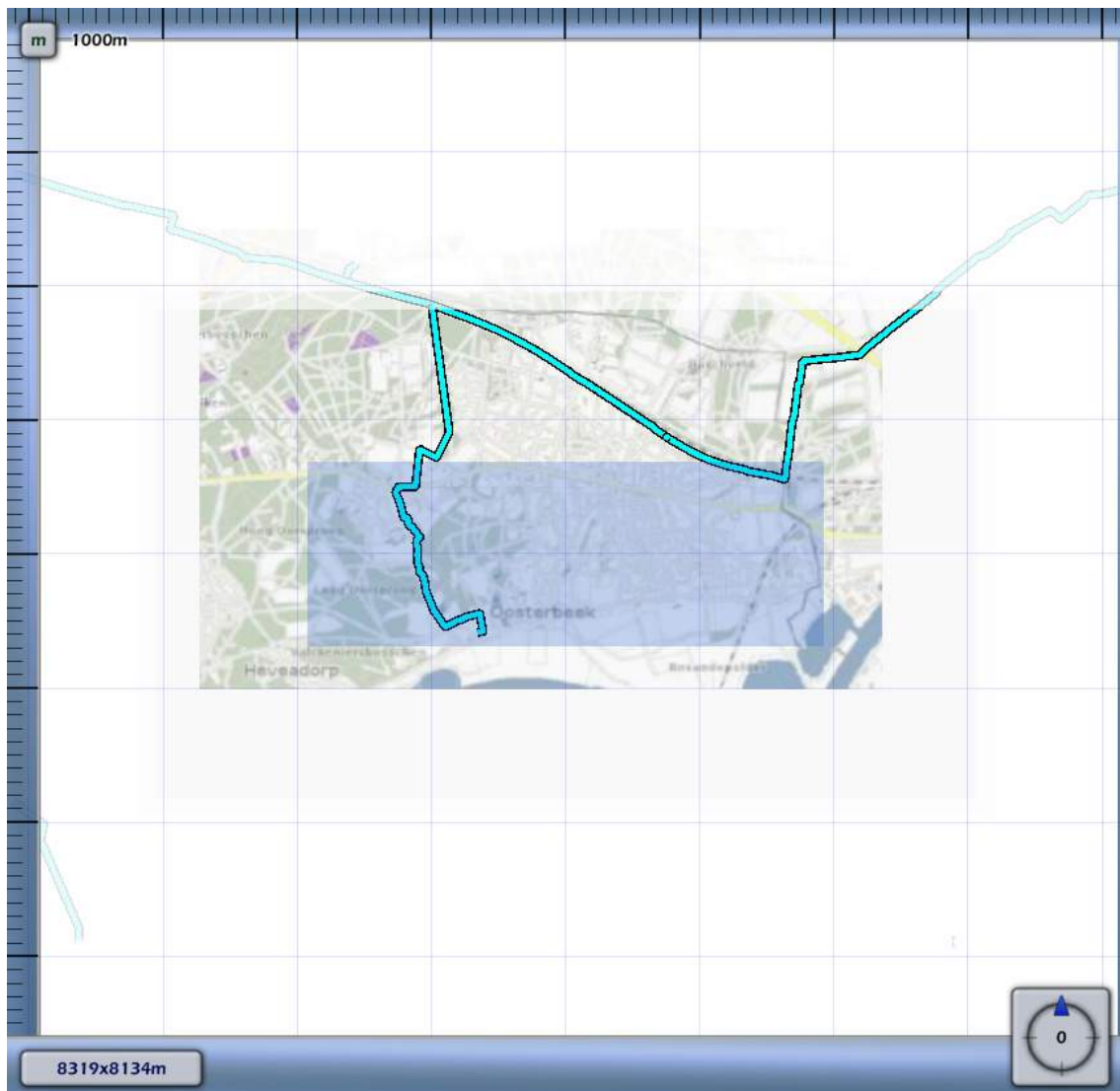
### 3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie



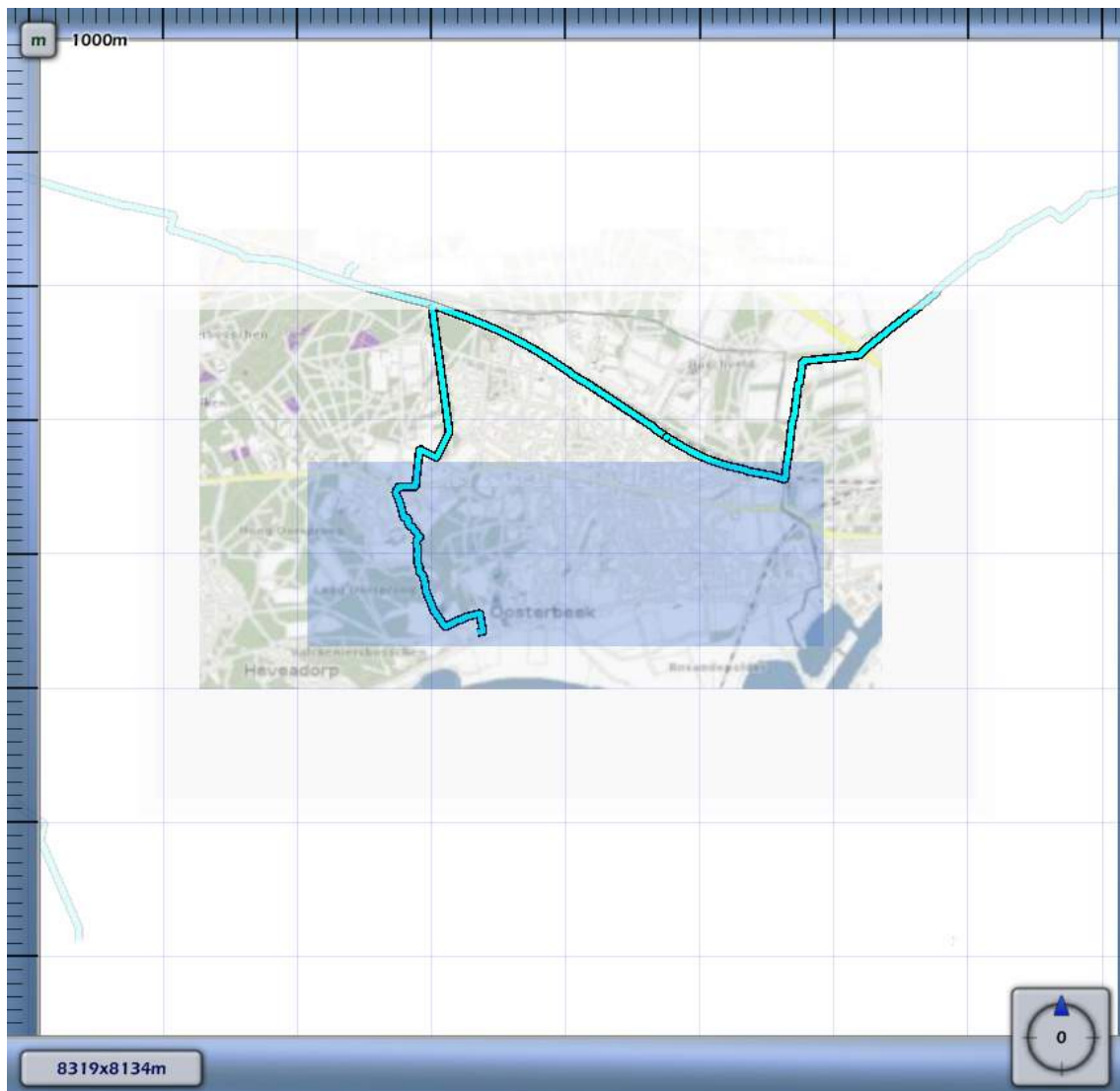









3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-568-34 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie



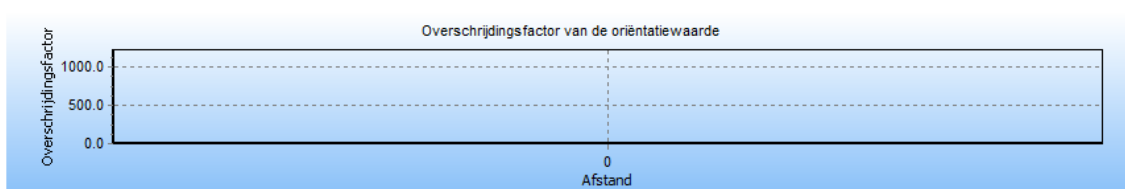
1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

## 4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

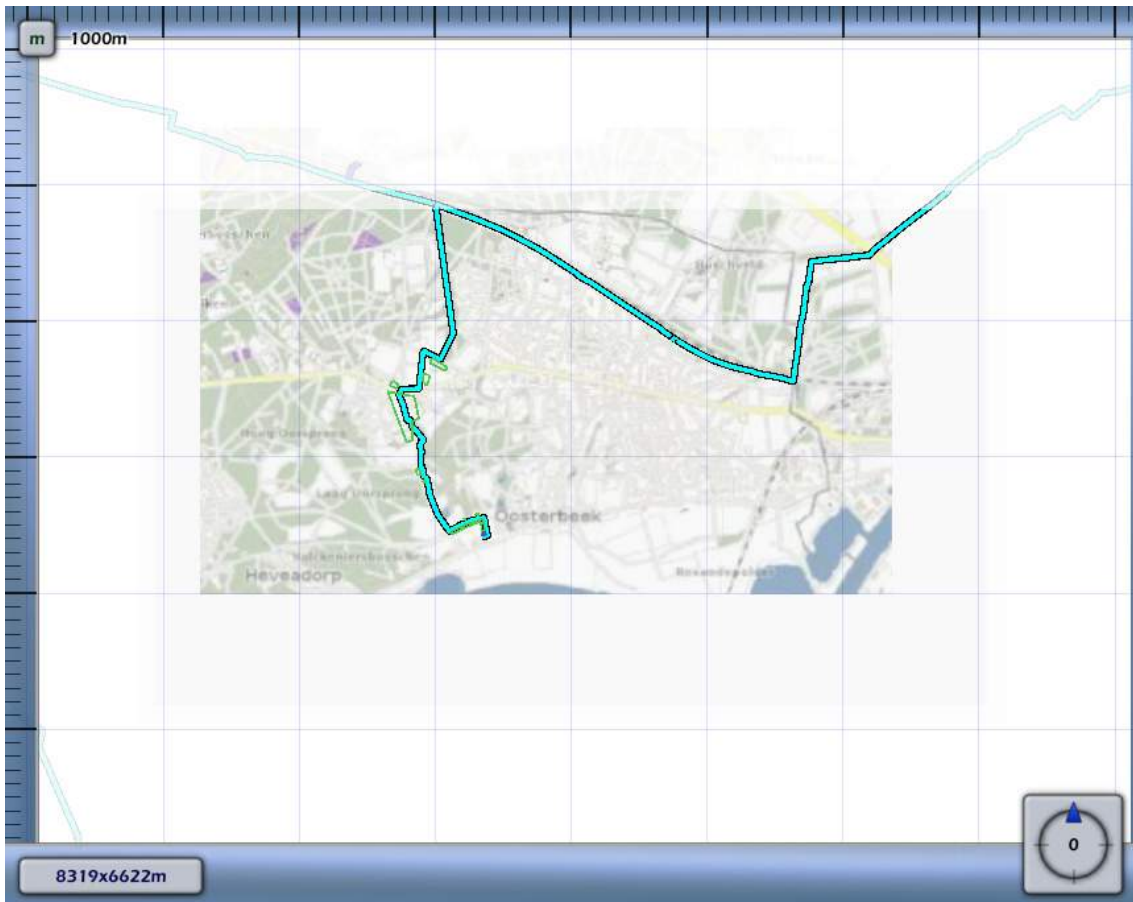
### 4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie



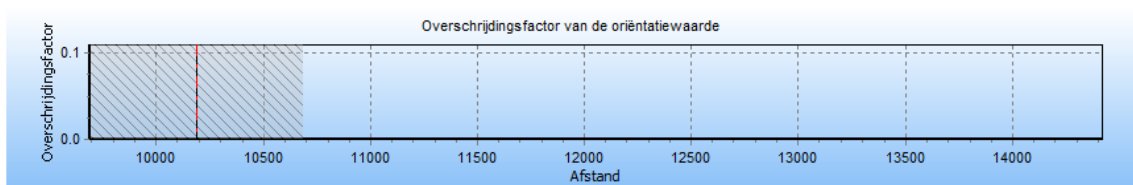
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

**Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie**



**4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie**



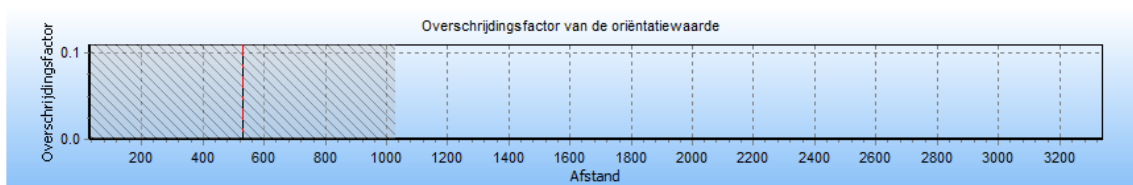
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 9690.00 en stationing 10690.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

**Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie**



**4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie**



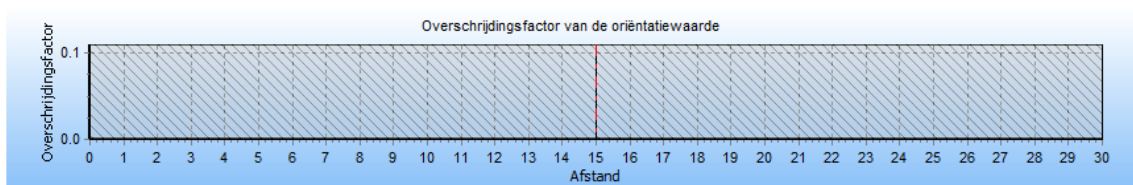
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 30.00 en stationing 1030.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3

**Figuur 4.3 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie**



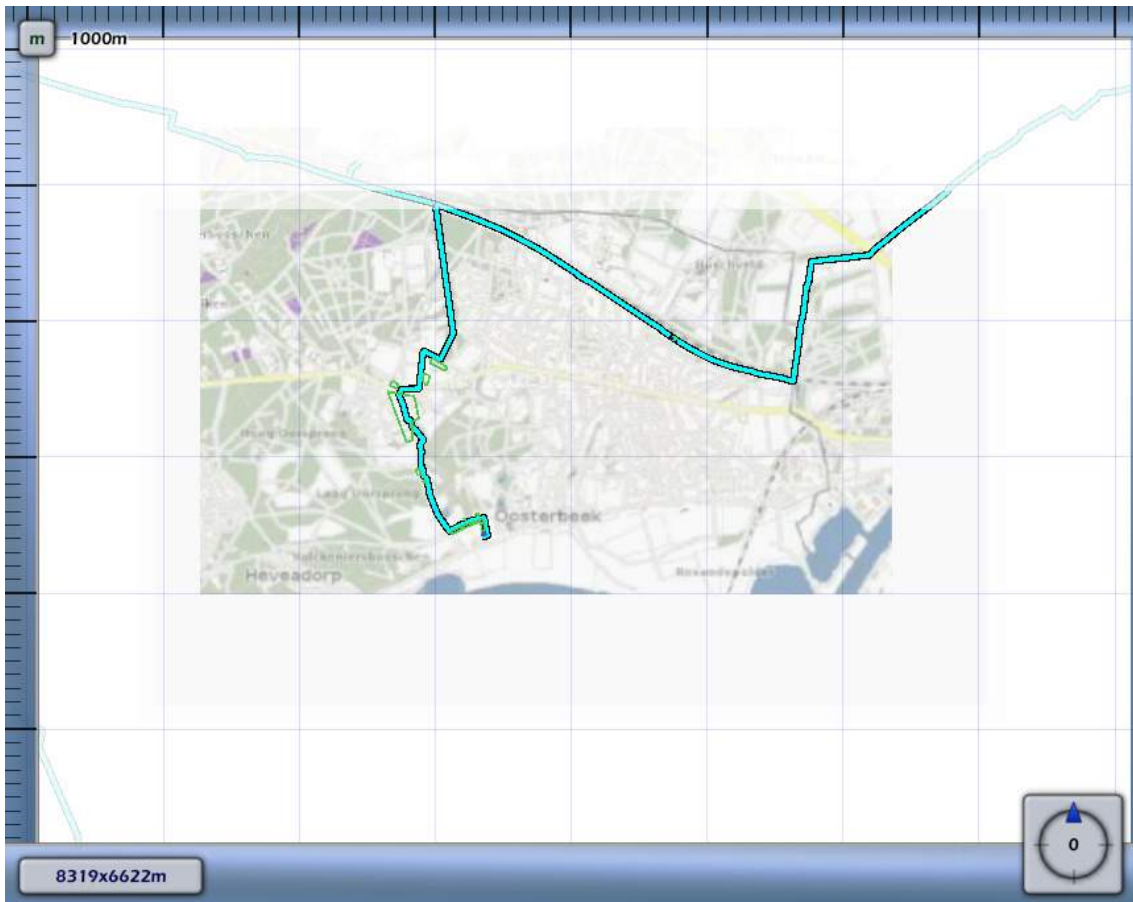
**4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie**



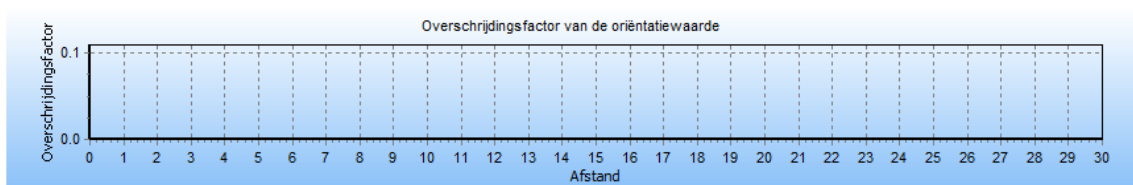
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 30.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.4

**Figuur 4.4 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie**



**4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie**



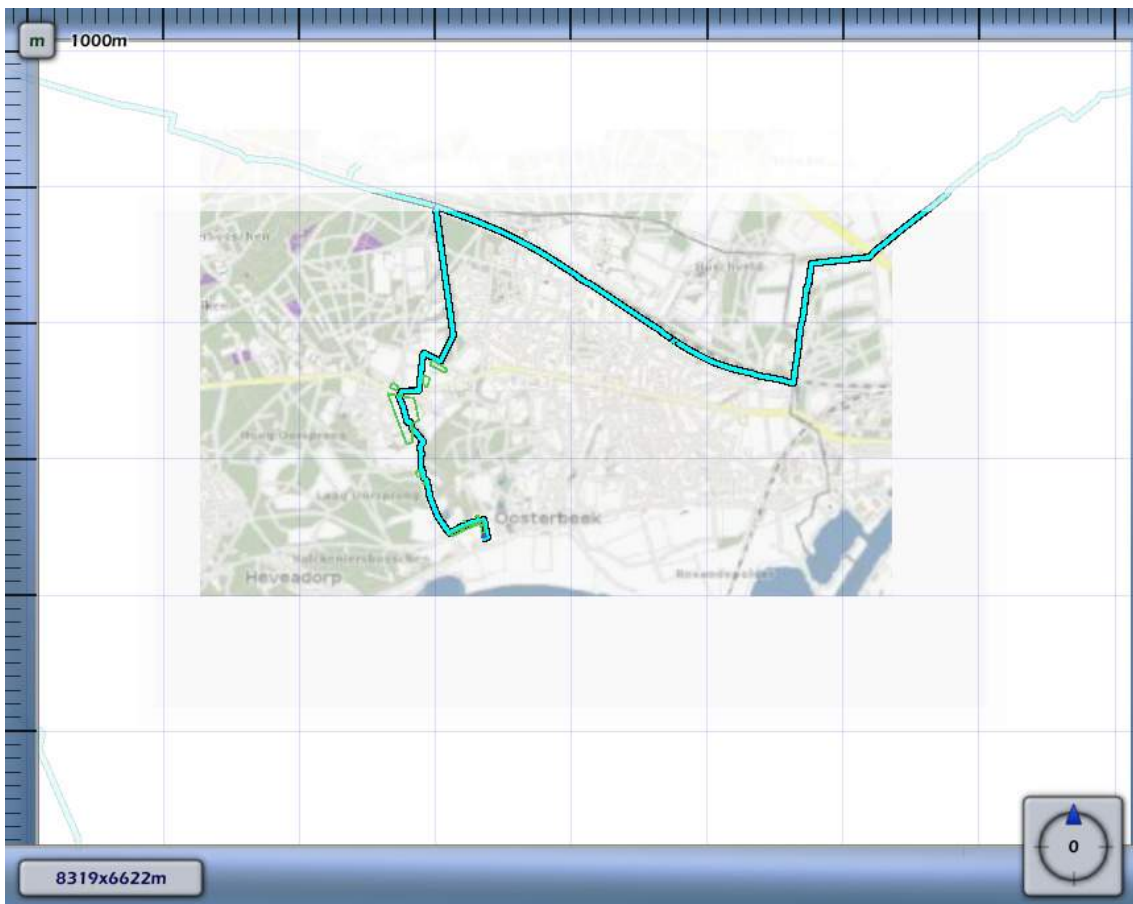
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.5

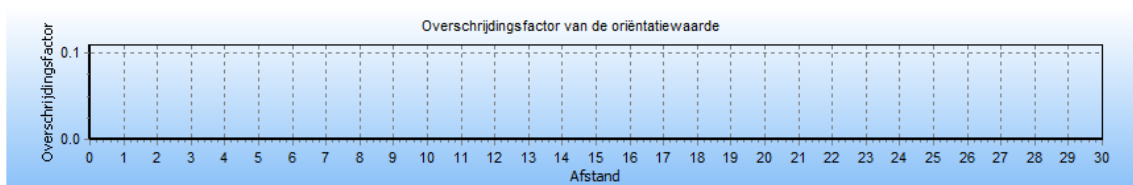
**Figuur 4.5 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie**







**4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie**



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.7

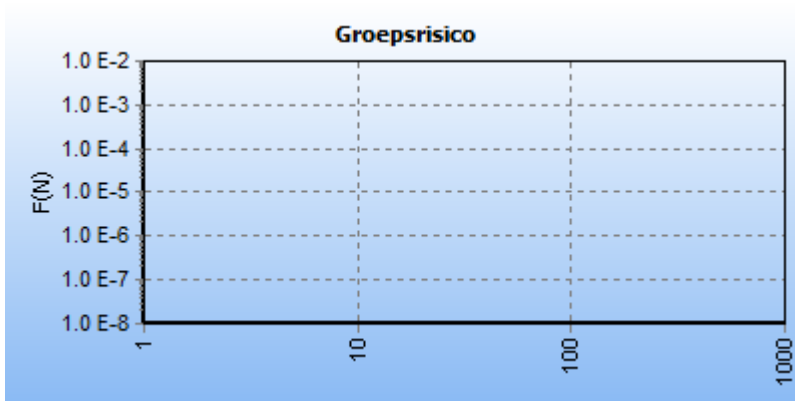
**Figuur 4.7 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie**



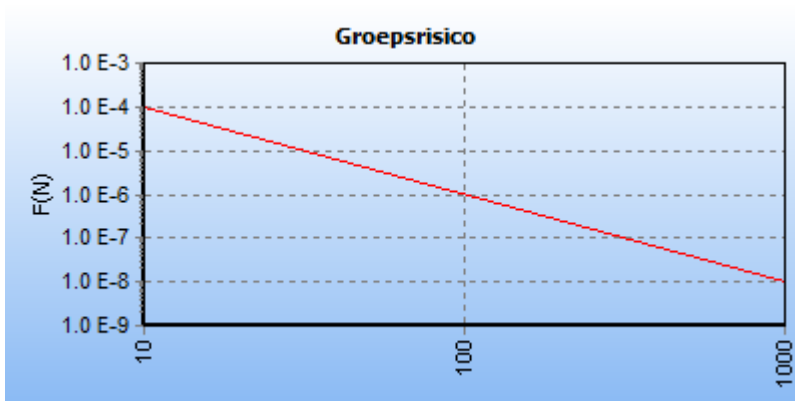
## 5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

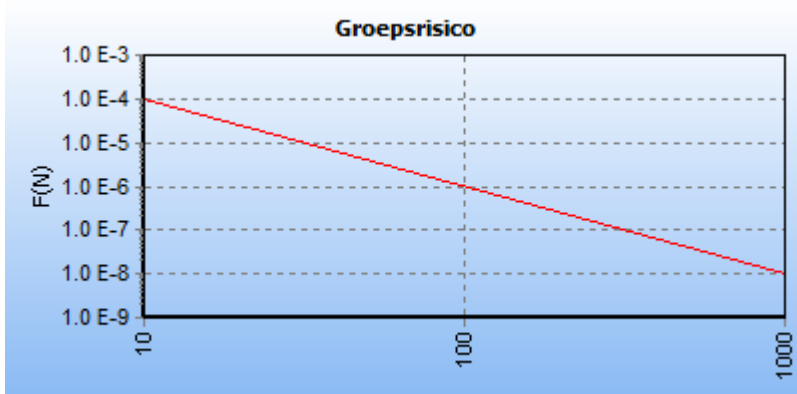
**5.1 Figuur 5.1 FN curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00**



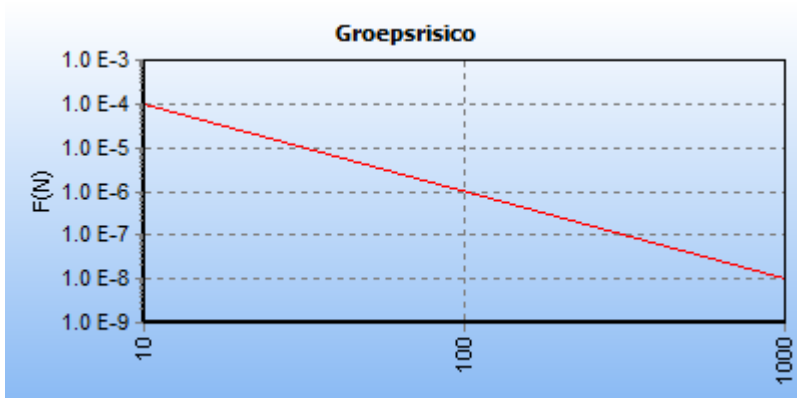
**5.2 Figuur 5.2 FN curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 9690.00 en stationing 10690.00**



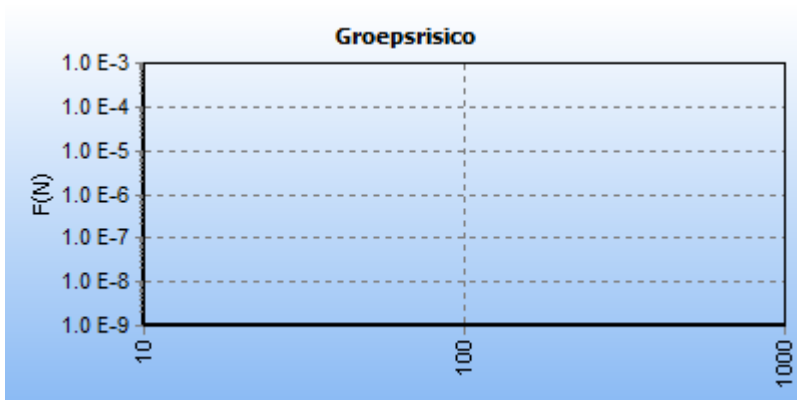
**5.3 Figuur 5.3 FN curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 30.00 en stationing 1030.00**



**5.4 Figuur 5.4 FN curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00**



**5.5 Figuur 5.5 FN curve voor N-568-30 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00**



**5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-568-34 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00**



**5.7 Figuur 5.7 FN curve voor N-568-35 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00**



## 6 Conclusies

Geen GR.

## 7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.



### **III. BIJLAGE**

#### **Rapportage CAROLA Oosterbeek-Noord**

# Kwantitatieve Risicoanalyse EV buisleidingen Oosterbeek Noord

Door:  
bianca

# Samenvatting

# Inhoud

Samenvatting .....	2
1 Inleiding .....	4
2 Invoergegevens .....	6
2.1 Interessegebied .....	6
2.2 Relevante leidingen .....	7
2.3 Populatie.....	8
3 Plaatsgebonden risico .....	12
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	12
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	13
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	14
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	15
4 Groepsrisico screening .....	16
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	16
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	17
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	18
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	19
5 FN curves.....	21
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 160.00.....	21
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 13000.00 en stationing 14000.00 .....	21
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00 .....	22
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00.....	22
6 Conclusies .....	23
7 Referenties.....	24

# 1 Inleiding

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en –resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen Bevb aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht worden welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

## Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
<b>1 Algemene rapportgegevens</b>		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
• naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb)		
• naam en adres van de opsteller van de QRA		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
• rekenpakket met versienummer		
• parameterbestand met versienummer		
Peildatum QRA	Openbaar	
• datum van de berekening		Ja
• datum van aanmaak van de buisleidinggegevens		Nee
<b>2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)</b>		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
• naam buisleiding		Ja
• diameter		Ja
• druk		Ja
• eventuele mitigerende maatregelen		Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
• leiding		Ja
• noordpijl en schaalindicatie		Ja
<b>3 Beschrijving omgeving</b>		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
• bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10 <sup>-6</sup> -contour en het invloedsgebied		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/ activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
<b>4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving</b>		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 <sup>-4</sup> , 10 <sup>-5</sup> , 10 <sup>-6</sup> , 10 <sup>-7</sup> en 10 <sup>-8</sup> (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 <sup>-9</sup> per jaar	Openbaar	Ja

FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van $10^{-6}$ per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

## 2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 03-06-2014.

Dit project is opgeslagen onder de naam J:\Gezamenlijke documenten\1. Lopende opdrachten\2014.075 SAB EV buisleiding bp Oosterbeek\4. Project informatie\Noord\EV buisleidingen Oosterbeek Noord.crp en is laatstelijk bijgewerkt op 03-06-2014.

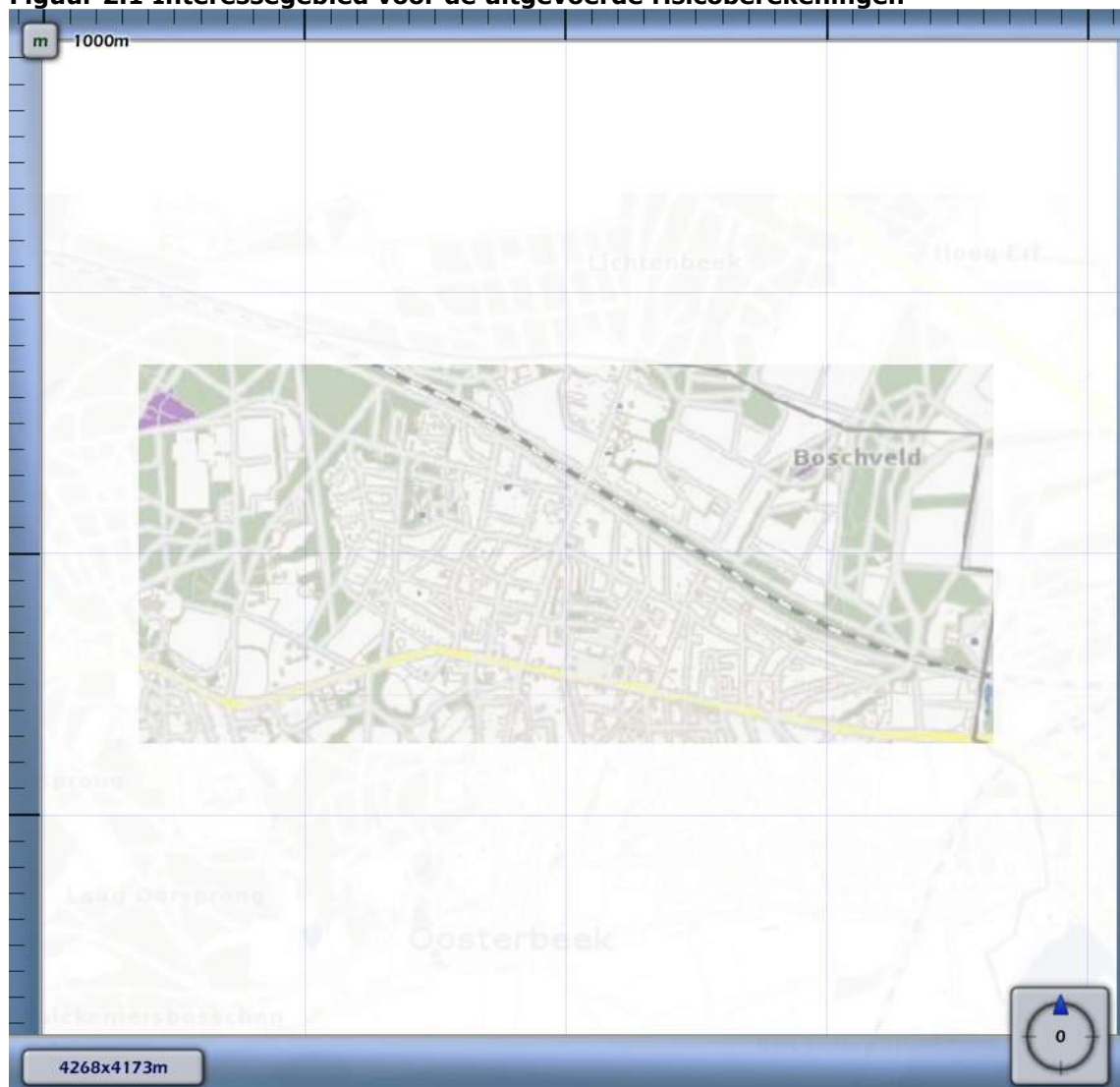
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Deelen. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

### 2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

**Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen**



## 2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen.

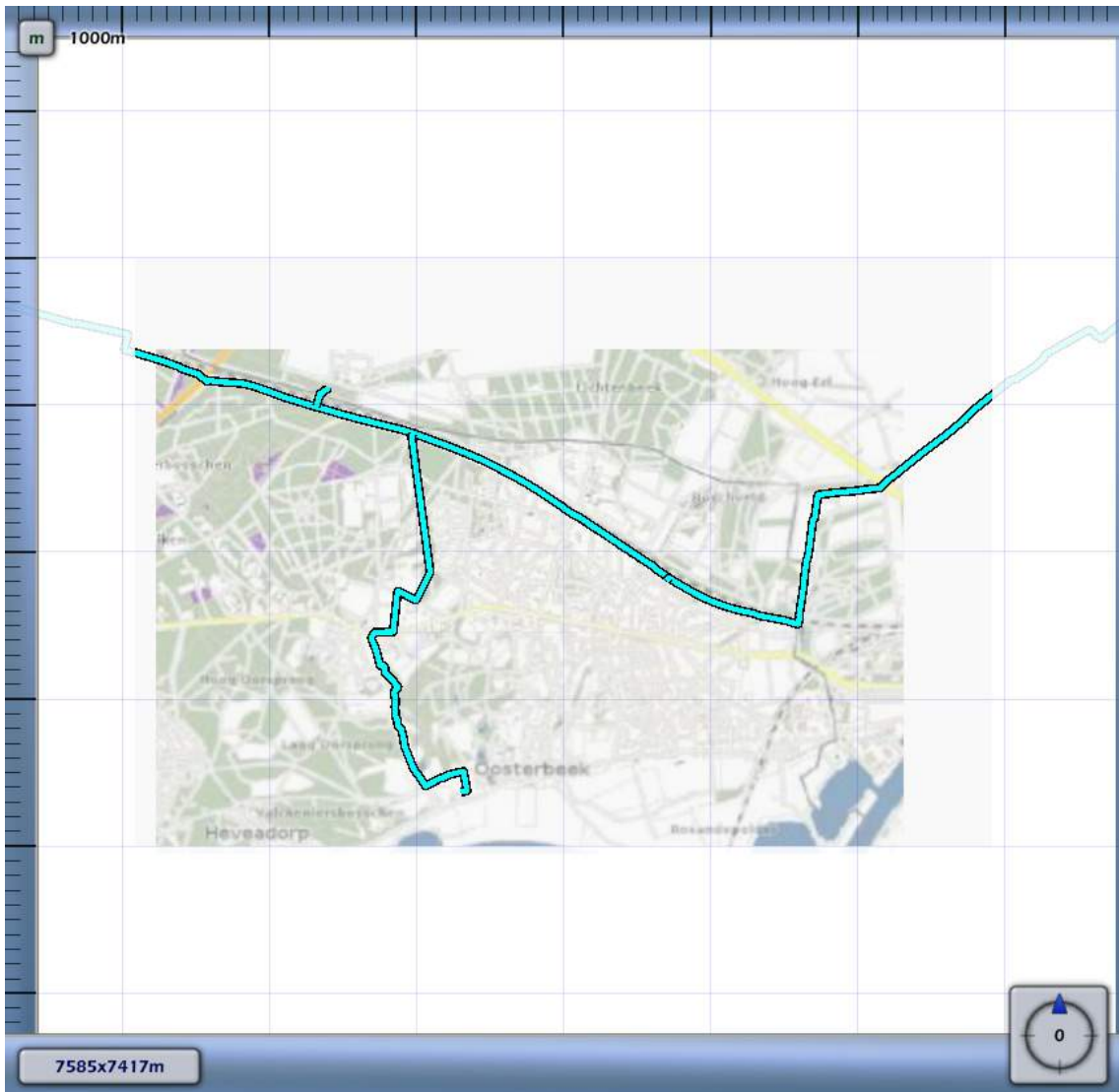
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-07	114.30	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-10	212.00	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-14	108.00	40.00	03-06-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-568-15	114.30	40.00	03-06-2014



De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappel (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

**Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied**





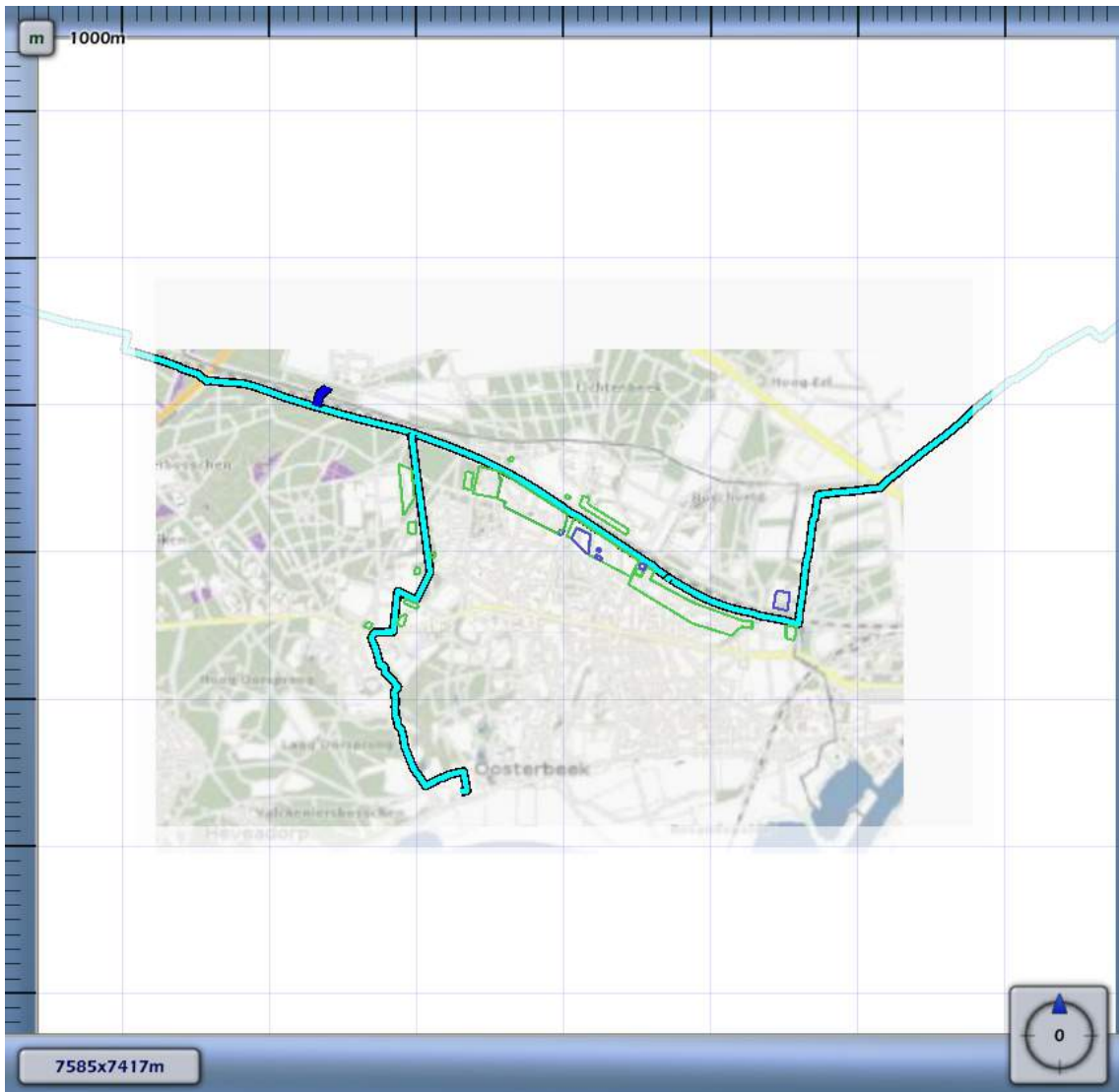
Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstreken is	

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

### 2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3

#### Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

### Populatiepolygoonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Mariëndaal 10 (bedrijfsfunctie)	Werken	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Woning Mariëndaal 6	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	50/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen	

				Nieuwe Populatie	
Maatschappelijke voorziening Lebretweg 51	Wonen	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Garagebedrijf Lebretweg 53	Werken	5.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bedrijfspan	Werken	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Bedrijfspan	Werken	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Maatschappelijke voorziening school	Werken	200.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Johannehoeveweg 2 & 4	Wonen	4.8		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Johannehoeveweg 3, 3a & 5r	Wonen	7.2		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kantoor	Werken	30.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
Rustige woonwijk	Wonen		25.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Maatschappelijke voorziening woonzorgfunctie	Wonen	500.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Woningen Graaf van Rechterenweg 55 15	Wonen	151.2		Toevoegen Nieuwe Populatie	50/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Camping Aanveluwe Sportlaan 1	Wonen		180.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	100/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Woningen Valkenburglaan 35-150	Wonen	132.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woning	Wonen	2.4		Toevoegen	

Beelaertslaan 2				Nieuwe Populatie	
Woning Sonneberglaan 3	Wonen	2.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Sonneberglaan 70 & 88	Wonen	96.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Vrijheidslaan 7 & 17	Wonen	86.4		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Woningen Utrechtseweg 243, 245 & 247	Wonen	7.2		Toevoegen Nieuwe Populatie	

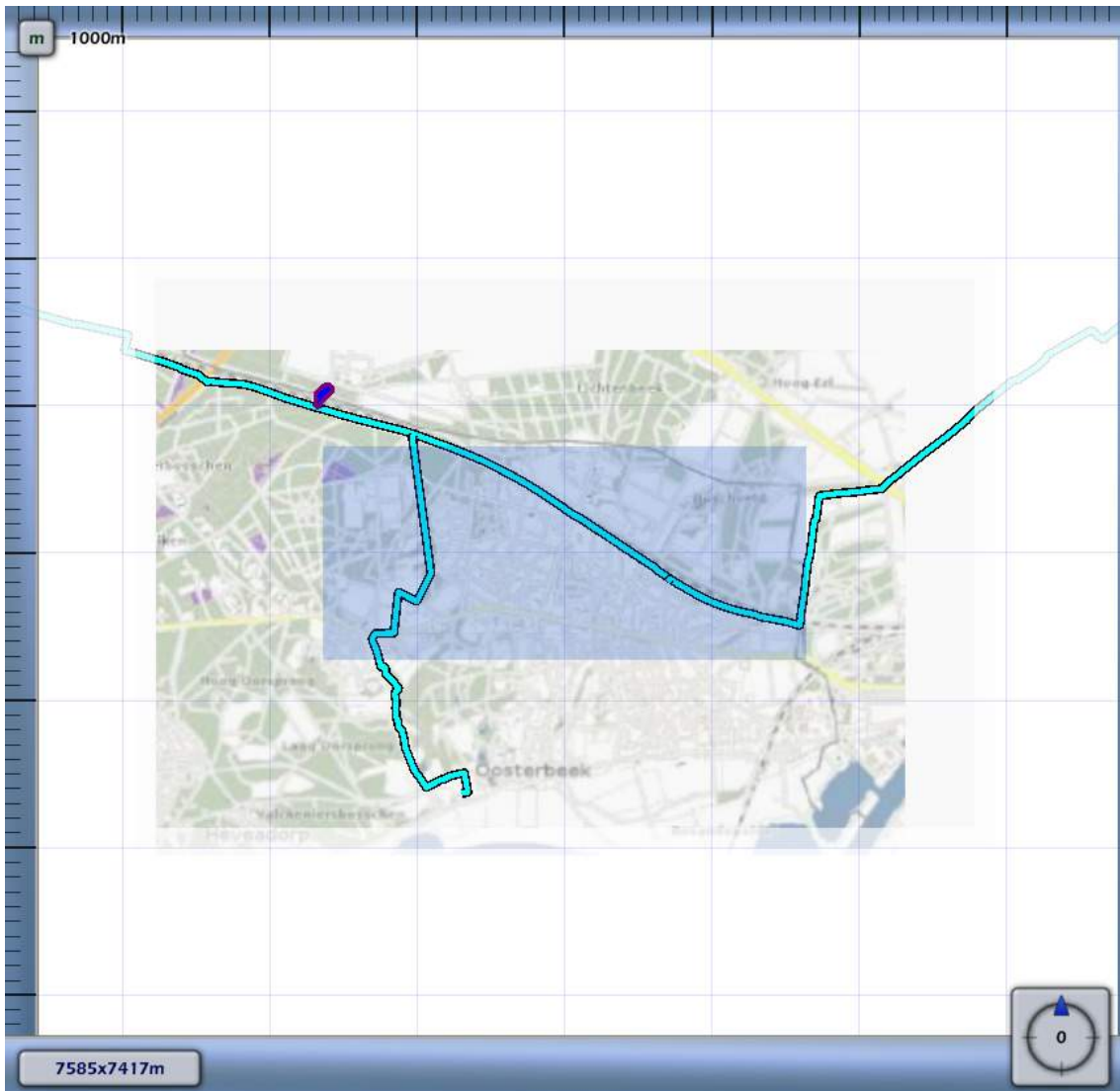
#### **Populatiebestanden**

Pad	Type	Aantal	Percentage Personen
-----	------	--------	------------------------

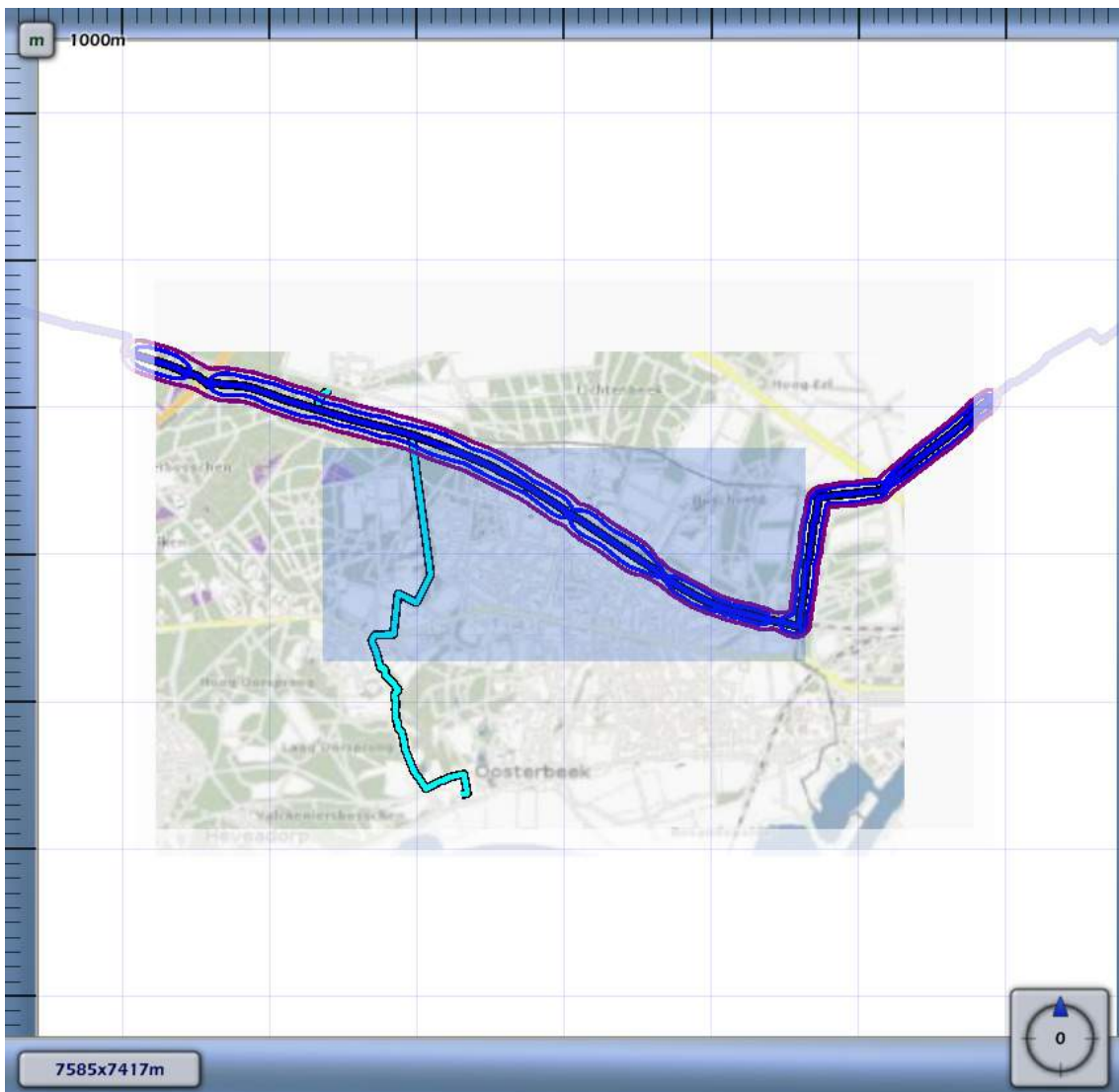
### 3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

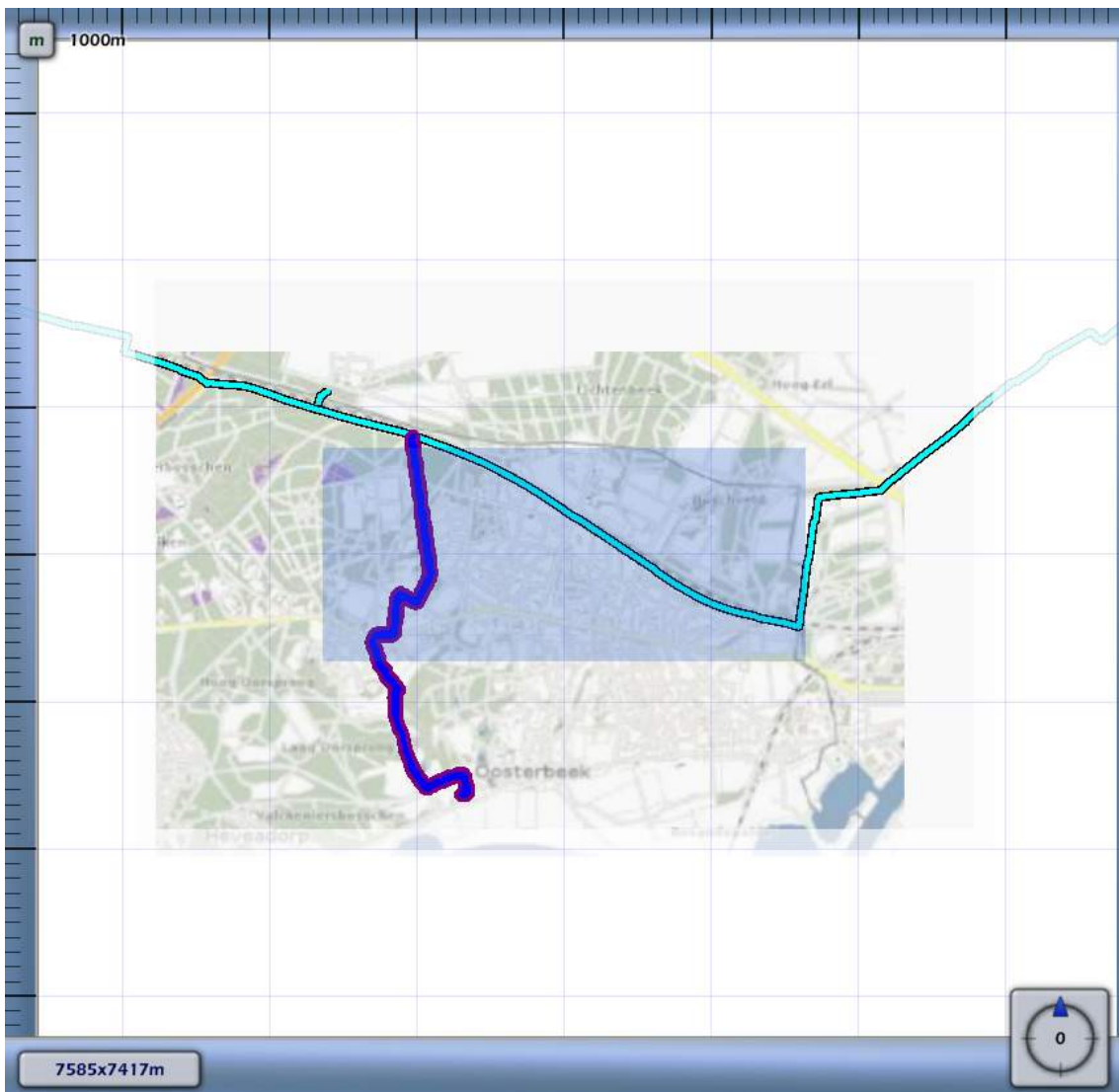
**3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie**



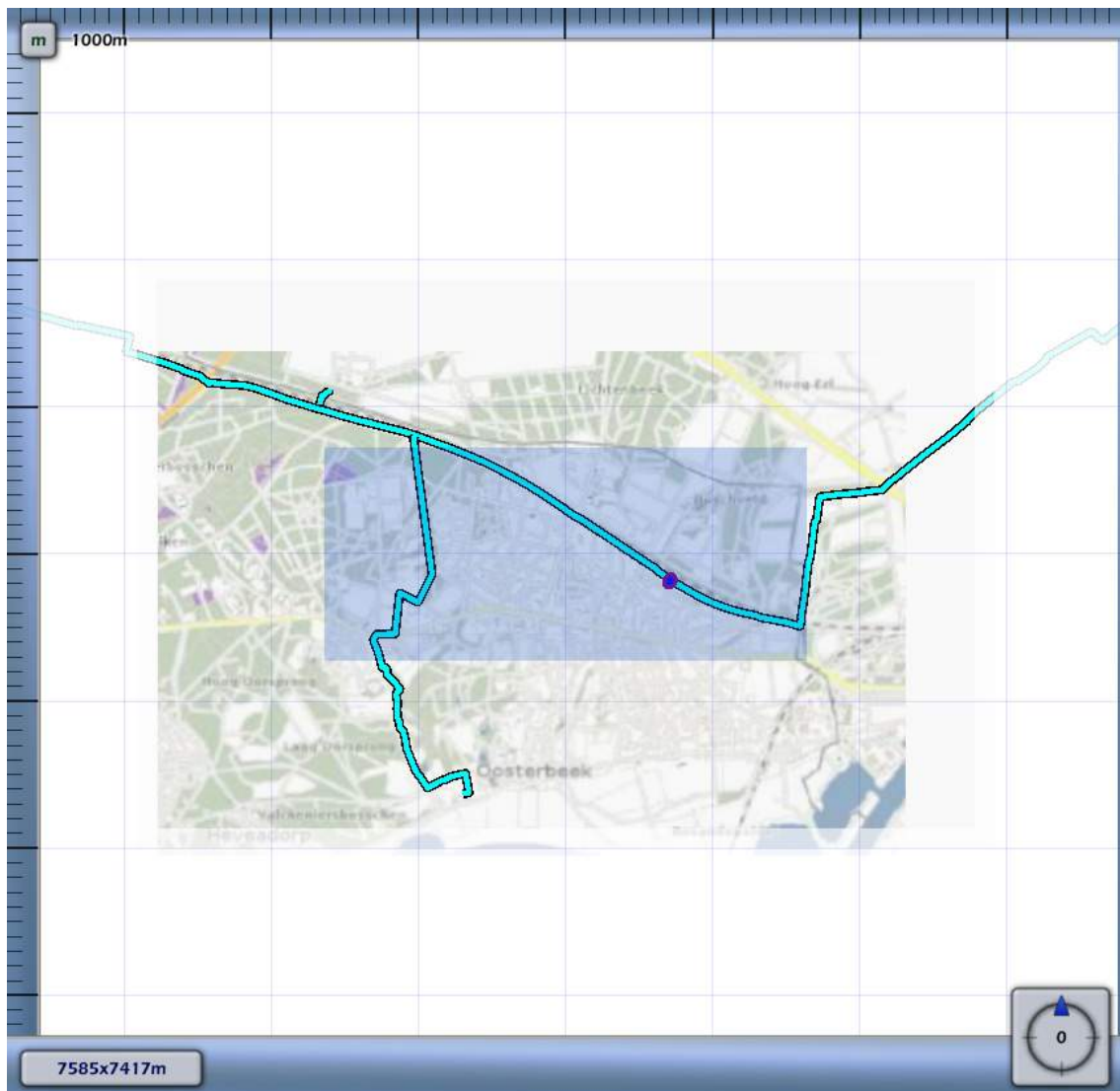
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

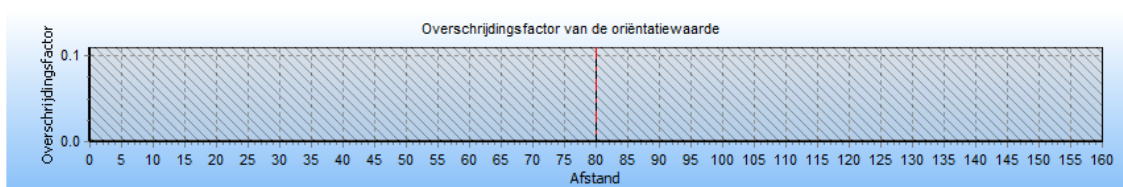


## 4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

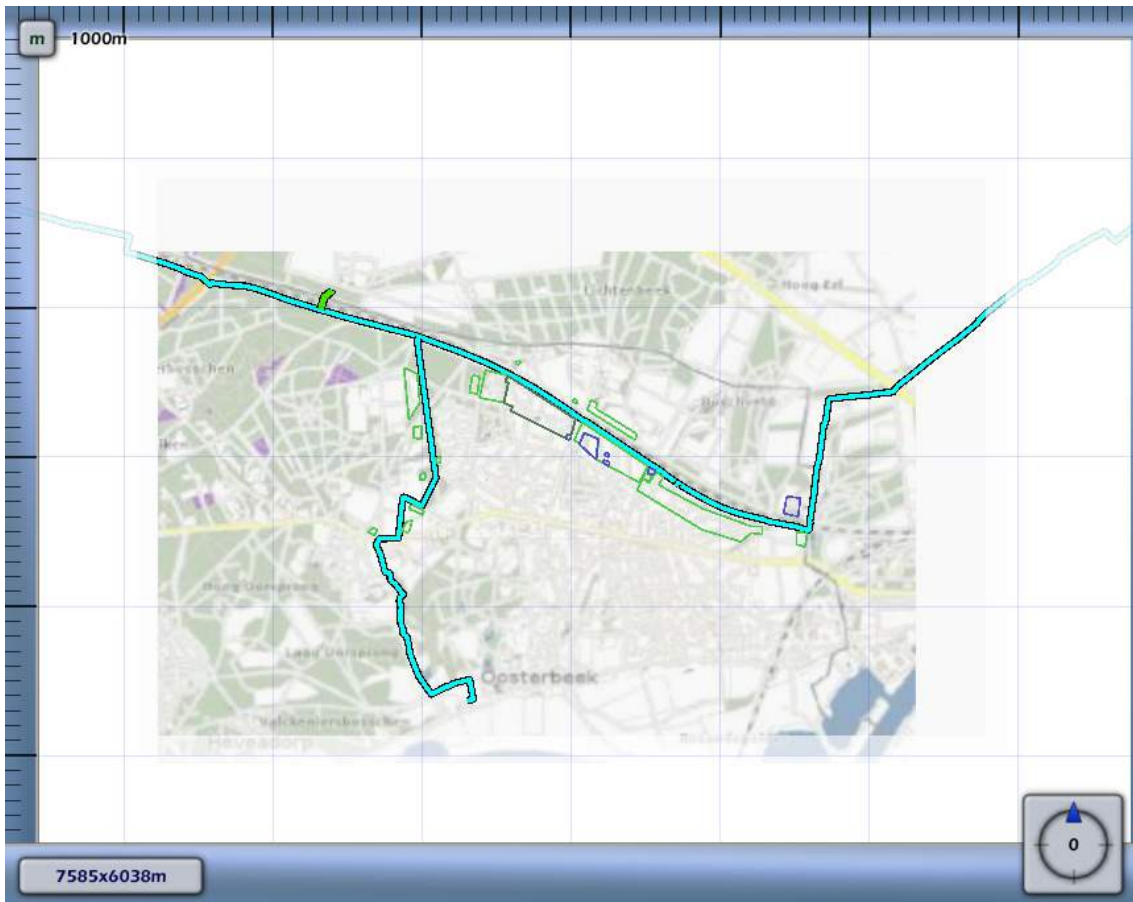
### 4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie



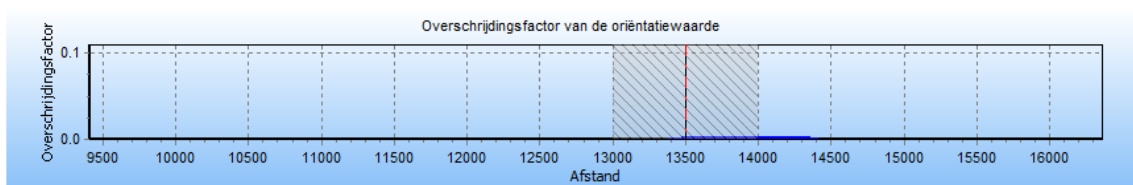
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 160.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

**Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie**



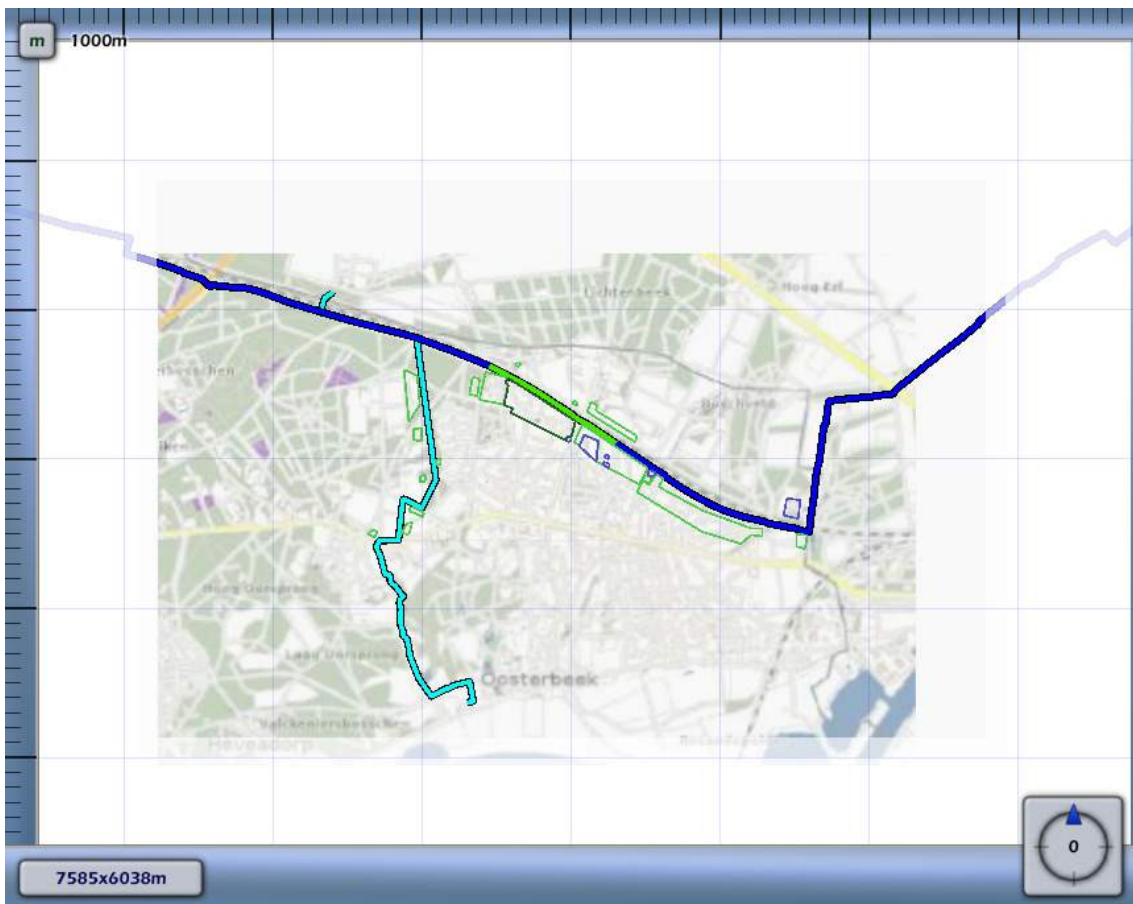
**4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie**



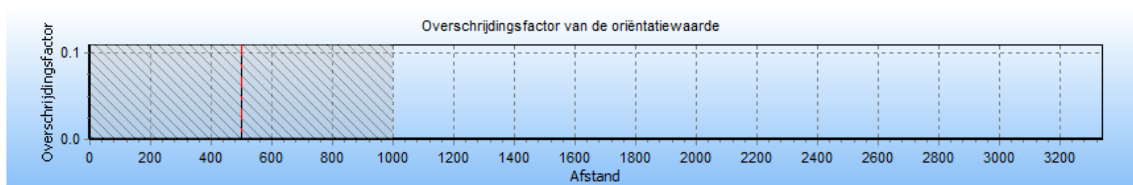
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 19 slachtoffers en een frequentie van  $6.64E-008$ .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan  $2.399E-003$  en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 13000.00 en stationing 14000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

**Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie**



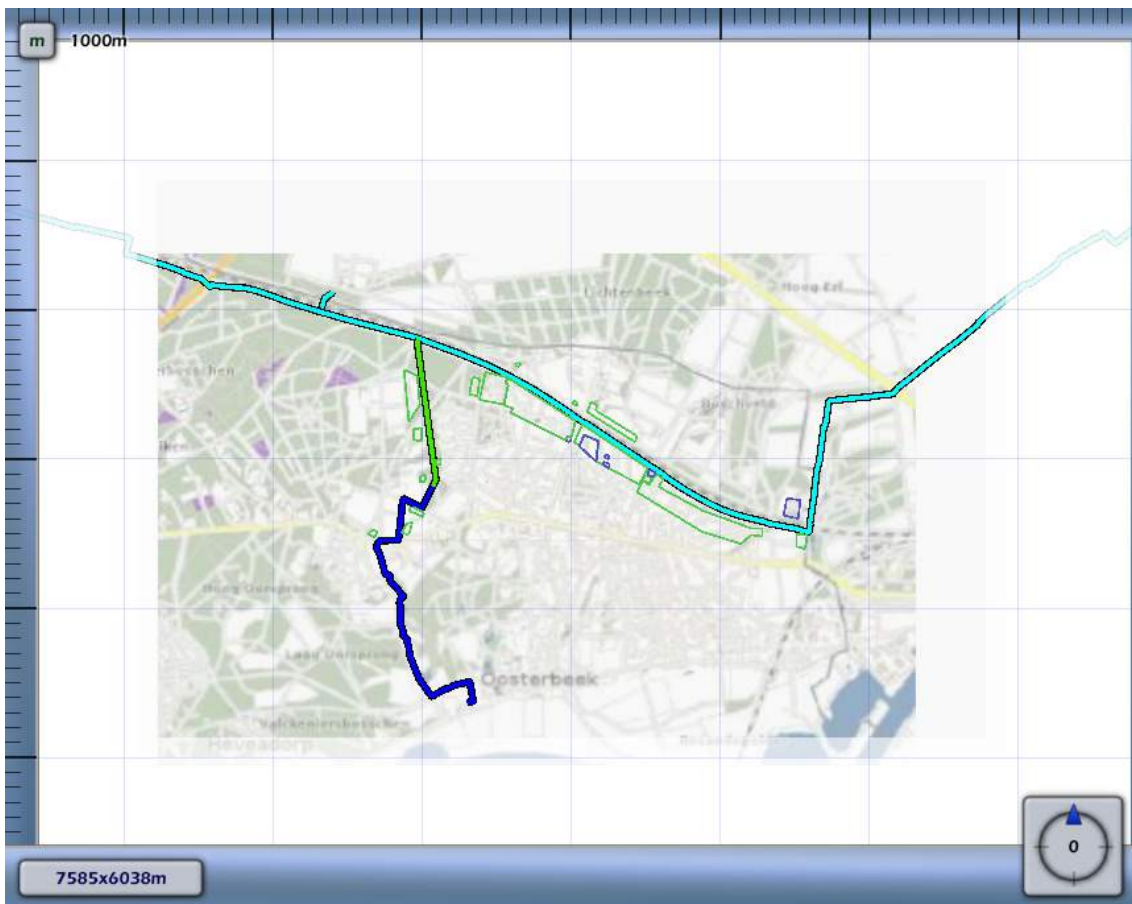
**4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie**



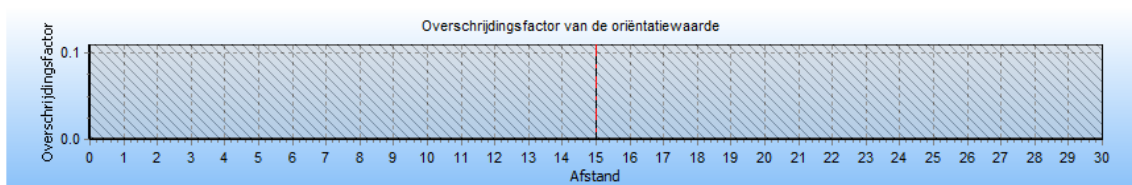
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3

**Figuur 4.3 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie**



**4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie**



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van  $0.00E+000$ .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan  $0.000E+000$  en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 30.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.4

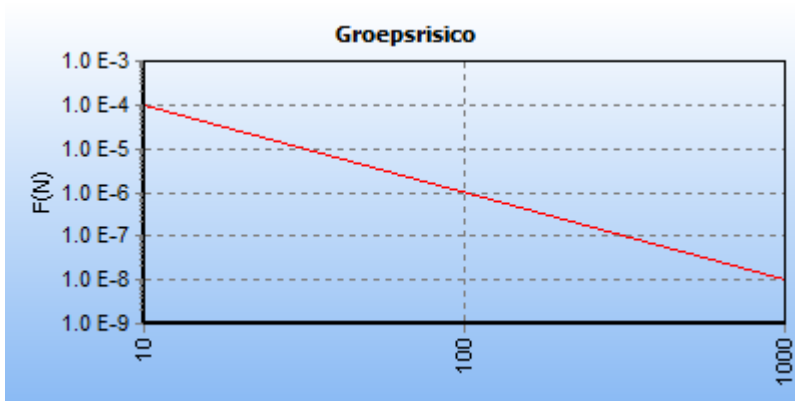
**Figuur 4.4 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie**



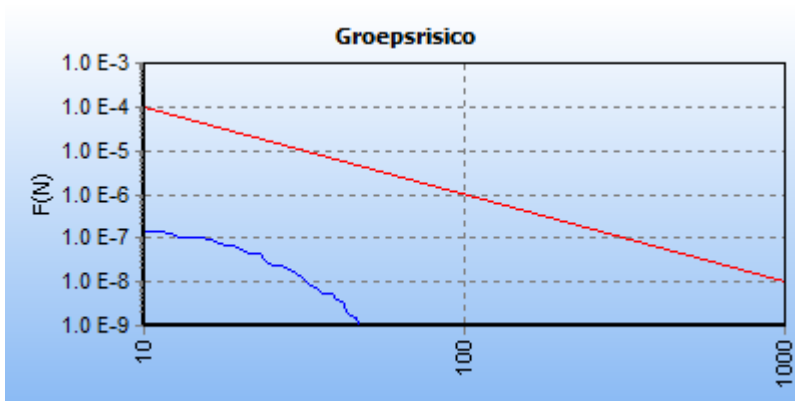
## 5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

**5.1 Figuur 5.1 FN curve voor N-568-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 160.00**



**5.2 Figuur 5.2 FN curve voor N-568-10 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 13000.00 en stationing 14000.00**



**5.3 Figuur 5.3 FN curve voor N-568-14 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00**



**5.4 Figuur 5.4 FN curve voor N-568-15 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00**



## 6 Conclusies

Geen overschrijding hoogte GR.



## 7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.



# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0178ob-va02 van de gemeente Renkum.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

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

#### 1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0178ob-va02.

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

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

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

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

### 1.6 *aanbouw:*

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

### 1.7 *aanduiding:*

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

### 1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.9 *aanverwantschap:*

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

### 1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

### **1.11 afwijking/afwijken:**

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

### **1.12 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij, sierteelt, viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

### **1.13 agrarisch gebruik:**

een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij, sierteelt en viskwekerij, bomenteelt /boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

### **1.14 agrarisch medegebruik:**

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

### **1.15 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **1.16 appartementenhotel:**

verblijfshotel dat appartementen of studio's met kookgelegenheid verhuurt, tevens met gebruik van de gebruikelijke hotelfaciliteiten, zoals de mogelijkheid van logies/ontbijt, halfpension of volpension en veelal met gebruik van de recreatieve faciliteiten. Ook wel 'aparthotel' of 'apartotel' genoemd. Een aparthotel heeft alle voordelen van een hotel (reiniging - service - pension) en bestaat uit appartementen in plaats van kamers.

### **1.17 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).

### **1.18 bebouwing:**

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

### **1.19 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.

### **1.20 bed & breakfast:**

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

### **1.21 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.

### **1.22 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.23 bedrijfsploeroppervlakte (bruto):**

de totale vloeroppervlakte van het (de) gebouw(en) / de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, winkel of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

### **1.24 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

### **1.25 begane grond:**

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

### **1.26 beperkt kwetsbaar object:**

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dan wel de opvolger van dit besluit.

### **1.27 *bestaand bouwwerk:***

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

### **1.28 *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.29 *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.30 *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.

### **1.31 *bloedverwantschap:***

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

### **1.32 *boomkwekerij:***

een bedrijf gericht op het telen, kwekerij en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

### **1.33 *bouwen:***

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

### **1.34 *bouwgrens:***

de grens van een bouwvlak.

### **1.35 *bouwlaag:***

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



### 1.36 *bouwperceel:*

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

### 1.37 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

### 1.38 *bouwvlak:*

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

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

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### 1.40 *bouwwerk:*

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

### 1.41 *carport:*

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

### 1.42 *coffeeshop:*

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

### 1.43 *cultuurhistorische waarden:*

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

### 1.44 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

### 1.45 *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.

#### **1.46 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.

#### **1.47 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in automobielen, motorfietsen en dergelijke, boten, caravans, bouwmaterialen (bouwmarkten), grove bouwmaterialen c.q. bouwstoffen, land- en tuinbouwmachines, machinerieën ten behoeve van bedrijven, meubelen, keukens, sanitair, tapijten, tegelhandel en daarmee naar aard en activiteit gelijk te stellen bedrijven.

#### **1.48 detailhandel:**

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

#### **1.49 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: 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, autorijsscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

#### **1.50 EMC testtent:**

open area test site (OATS), zijnde een open testruimte voorzien van een zogenaamde ground plane, waarin/waarop testen naar elektromagnetische compatibiliteit uitgevoerd worden.

#### **1.51 erf- of terreinafscheiding:**

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

#### **1.52 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).

### **1.53 *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.

### **1.54 *extensieve recreatie:***

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

### **1.55 *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.

### **1.56 *garage(bedrijf):***

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd. Ondergeschikte verkoop, waaronder uitstallen ter verkoop op eigen terrein van hoofdzakelijk occasions / 2e hands auto's en motorvoertuigen is hierbij toegestaan.

### **1.57 *gebouw:***

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

### **1.58 *gebruiken:***

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

### **1.59 *gebruiksgerichte paardenhouderij:***

een paardenhouderij waar het rijden c.q. menen met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone/menner.

### **1.60 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.

### **1.61 gronddepot:**

een (opslag)terrein, voor bijvoorbeeld de gemeente of nutsbedrijven, waar (al dan niet tijdelijk) grond, straatmeubilair, elementenverhardingen, stenen, hout, kabels en leidingen en dergelijke wordt opgeslagen voor hoofdzakelijk hergebruik evenals het stallen van daarvoor benodigde machines en containers. Een afval-inzameldepot en een milieupark vallen hier niet onder.

### **1.62 groot evenement:**

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal driemaal 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.

### **1.63 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.

### **1.64 hobbymatig houden van dieren:**

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

### **1.65 hogere grenswaarde:**

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

### **1.66 hoofdgebouw:**

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

**1.67 horeca / horecabedrijf:**

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

**1.68 houtproductie:**

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos.

**1.69 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten op het gebied van groenvoorzieningen en op de aanleg en onderhouden van tuinen en parken, met inbegrip van het opkuisen van planten en boomkwekerij, en met uitzondering van boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, en derhalve een (milieu)hindercirkel geldt.

**1.70 kamerbewoning / kamerverhuur:**

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

**1.71 kantoor-1:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, kennisintensieve kantoren 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 als ondergeschikte functie. Detailhandel is niet toegestaan.

**1.72 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.

### 1.73 *kap:*

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

### 1.74 *keermuur:*

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

### 1.75 *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).

### 1.76 *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.

### 1.77 *kwetsbaar object:*

een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel l, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dan wel de opvolger van dit besluit.

### 1.78 *landschapswaarde(n):*

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens). Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bossages, solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het kan dan ook gaan om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

### 1.79 *lessenaarsdak:*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

### 1.80 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 1:

educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaalculturele, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen (niet zijnde religie / kerken), zorgwoningen, zorgwoningen 2, verplegingsinrichtingen gericht op de patiëntenzorg, instellingen met een overwegend verzorgend karakter, alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, vergaderaccommodatie, sport en sportieve recreatie, agrarisch gebruik en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een afkickkliniek, (kunst)atelier, creativiteitscentrum, consultatiebureau, gezondheidszorg, fysiotherapiepraktijk, huisarts, apotheek, internaten, jeugdopvang, kind(dag)opvang, naschoolse opvang, onderwijs, sanatoria, (openbaar) speelterrein, verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling en zorgwoning. Hieronder wordt niet verstaan: een asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang, justitiële inrichting, kazerne en militaire zaken, religie (kerken), scouting, uitvaartcentrum, verenigingsleven (club- en buurthuizen).

Verder is zelfstandige detailhandel toegestaan in de vorm van een winkeltje (met bijvoorbeeld eigen gemaakte en gekweekte producten) en is zelfstandige horeca toegestaan in de vorm van een (eet)café, lunchroom of restaurant maar dan beiden (detailhandel en horeca) met een koppeling met de maatschappelijke functie (maatschappelijk ondernemerschap) zoals een maatschappelijke werkplek voor bewoners van het terrein en patiënten/cliënten van de maatschappelijke instelling(en). De detailhandel en de horeca moeten dus een (functionele) relatie hebben met de maatschappelijke instelling(en).

### 1.81 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 2:

medische, psychisch-medische, sociaal-medische, zorgwoningen, verplegingsinrichtingen gericht op de patiëntenzorg, instellingen met een overwegend verzorgend karakter, alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport, sportieve recreatie, revalidatie- en wellnessfaciliteiten en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca.

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een (afkick)kliniek, gasthuis, gezondheidszorg, herstellingsoord, internaten, sanatoria, verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum, zorginstelling en zorgwoning.

Hieronder wordt niet verstaan: een apotheek, asielzoekerscentrum, creativiteitscentrum, consultatiebureau, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang, fysiotherapiepraktijk, huisarts, jeugdopvang, justitiële inrichting, kind(dag)opvang, (kunst)atelier, naschoolse opvang, onderwijs, religie (kerken), uitvaartcentrum, welzijnsinstelling, zorgboerderij.

### **1.82 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling:**

educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaalculturele, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen, zorgwoningen, zorgwoningen 2, verplegingsinrichtingen gericht op de patiëntenzorg, instellingen met een overwegend verzorgend karakter, alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport, sportieve recreatie, wellness- en revalidatiefaciliteiten en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een (afkick)kliniek, (kunst)atelier, creativiteitscentrum, consultatiebureau, gasthuis, gezondheidszorg, fysiotherapiepraktijk, herstellingsoord, huisarts, apotheek, internaten, jeugdopvang, kind(dag)opvang, naschoolse opvang, onderwijs, sanatoria, (openbaar) speelterrein, verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling en zorgwoning. Hieronder wordt niet verstaan: een asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang, justitiële inrichting, kazerne en militaire zaken, religie (kerken), scouting, uitvaartcentrum, verenigingsleven (club- en buurthuizen).

### **1.83 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaalculturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport, sportieve recreatie, wellness- en revalidatiefaciliteiten en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een bibliotheek, uitvaartcentrum, naschoolse opvang, kind(dag)opvang, (openbaar) speelterrein, consultatiebureau, onderwijs, verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen), (kunst)atelier, creativiteitscentrum, gezondheidszorg, jeugdopvang, fysiotherapiepraktijk, huisarts, apotheek, museum, welzijnsinstelling en zorginstelling. Hieronder wordt niet verstaan: een begraafplaats, dierenasiel, dierenpension, religie (kerken), scouting, zorgboerderij, asielzoekerscentrum, drugsopvang, justitiële inrichting, kazerne, clubhuizen voor motorclubs, militaire zaken en sanatoria.

### **1.84 maatvoeringsvlak:**

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

### **1.85 manege:**

een (agrarisch) bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden (paardrijles) in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. De meeste maneges hebben een kantine/foyer ingericht om klanten te ontvangen en waar gebruik kan worden gemaakt van een consumptie.



**1.86 mantelzorg:**

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

**1.87 morfologie:**

de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezig het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig lokaal verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.

**1.88 nadere eis:**

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

**1.89 natuurwaarde(n):**

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

**1.90 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.

**1.91 nutsvoorziening:**

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

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

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

**1.93 openbare dienstverlening:**

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

#### **1.94 openheid:**

er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bossages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak (veel meer dan de helft van het terrein) open is (dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of struiken). Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapslementen (zie het begrip 'landschapswaarden'), zoals enkele solitaire bomen of erfafscherpende lage inheemse hagen waar overheen gekeken kan worden, de openheid teniet doen, maar deze bomen / struiken en/of bouwwerken dienen dan wel zeer beperkt aanwezig te zijn. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.

#### **1.95 outdoor sporten:**

een verzamelnaam voor heel veel verschillende activiteiten die als kenmerk hebben dat ze buiten (vaak in de natuur) worden georganiseerd, zoals: survival, survivalrun, survivalbaan, hoogteparcours, boomklimparecoor, lasergamen, paintballen, abseilen, klimmen, klimmuur, zeskamp, boogschieten, kick-bike, steppen, kanovaren, katapult, touwbanen, bergwandelen, raften, kanoën, mountainbiken, fietsen, schaatsen, zeilen, wandelen, wadlopen, etc..

#### **1.96 overig bouwwerk:**

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

#### **1.97 overkapping:**

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

#### **1.98 paardenbak:**

een niet-overdekte buitenrijbaan / piste voorzien van een bewerkte / aangepaste bodem (een bodem van zand, hout boomschors (soms gras) of ander materiaal om de bodem te verstevigen) al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van paardrijactiviteiten, zoals training en africhting van het paard en waarnaast ook toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

#### **1.99 paddock:**

een kleine omheinde plaats voor paarden (waarbij een paddock kleiner is dan een paardenbak, van bijvoorbeeld 5 bij 5 meter tot circa 25 bij 25 meter, en in beginsel niet bedoeld voor het trainen van paarden), zijnde een klein weiland met een gras of zandbodem, die geschikt is om het paard los te gooien wanneer hij op stal staat. Daarnaast zijn paddocks geschikt om een paard in te zetten die niet te veel gras binnen mag krijgen of wanneer het paard herstellende is van een blessure en hij niet te wild mag doen.

**1.100 pand:**

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

**1.101 peil:**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 20,533 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);
- b. in andere gevallen:
  1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg, pad of stoep grenst (dat wil zeggen dat er geen ruimte zit tussen de hoofdtoegang en de weg, het pad of de stoep):
    - de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang
  2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
    - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
  3. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
    - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
  4. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
    - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
  5. indien in of op het water wordt gebouwd:
    - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

**1.102 pensionstal:**

een agrarisch bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden.

**1.103 praktijkruimte:**

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

**1.104 productiegerichte paardenhouderij:**

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handeling aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

**1.105 prostitutie:**

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

### **1.106 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, seks theater, escortservice of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

### **1.107 sekswinkel:**

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

### **1.108 sociale veiligheid:**

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

### **1.109 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.

### **1.110 splitsing van een woongebouw:**

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

### **1.111 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

een als bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

### **1.112 straatmeubilair:**

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

### **1.113 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

**1.114 toeristische standplaats:**

een plaatsingsmogelijkheid voor een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor maximaal zes weken op de standplaats is geplaatst.

**1.115 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.

**1.116 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

**1.117 volkstuin:**

grond waarop anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf op kleine schaal voedings- en siergewassen (niet zijnde bomen en struiken) worden geteeld, niet voor commerciële doeleinden, al dan niet uit recreatief oogpunt. Agrarische bedrijfsvoering (een agrarisch bedrijf), waaronder het kweken van planten, bomen en groenten (o.a. boomkwekerij) en fruit is dus niet toegestaan.

**1.118 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.119 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.

**1.120 woning / wooneenheid:**

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

**1.121 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.

**1.122 zolder:**

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

### **1.123 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg behoeft;

### **1.124 zorgboerderij:**

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

### **1.125 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

### **1.126 zorgwoning 2:**

zelfstandige woningen;

- waar intensieve zorgverlening mogelijk is, waarbij de aangetoond wordt dat de woonruimte voldoet aan de in de Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die verordening genoemde termen 'rolstoelgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner die aangewezen is op een rolstoel) en 'levensloopgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner met een fysieke woningbeperking).
- eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer;
- er zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

### **1.127 zorgwoning:**

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

## Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de genoemde maten, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, in verticale en/of horizontale richting, niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding voor wat betreft balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarisch gebruik;
- b. een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'weg';
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'park' zijn tevens een park en groenvoorzieningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn tevens volkstuinten toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met tuin toegestaan en met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'weg' zijn tevens een weg, verhardingen en parkeerplaatsen toegestaan (ten behoeve van het agrarisch bedrijf);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - kuilvoer' is de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van bijvoorbeeld maximaal 25 meter of meer) geldt, uitgesloten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer' is tevens de opslag van kuilvoer, waarvoor een milieuhinderzone (milieuhinderafstand van maximaal 25 meter) geldt, toegestaan, met dien verstande dat wanneer de opslag van kuilvoer (in deze zone met deze aanduiding als geheel en/of in delen van deze zone) langer dan 1,5 jaar gestaakt is (niet plaatsvindt) de opslag van kuilvoer niet meer toegestaan is (vervalt) voor de hele zone met deze aanduiding dan wel voor de delen van deze zone waar de opslag van kuilvoer dan langer dan 1,5 jaar niet meer plaatsvindt;

met daaraan ondergeschikt:

- k. paden;
- l. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak maximaal één gebouw ten behoeve van schuilgelegenheid van dieren en opslag van materialen met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en met maximale bouwhoogte van 2,5 meter is toegestaan;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum

*goothoogte' aangegeven goothoogte;*

- d. *de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

### 3.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';*
- b. *een bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- d. *de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*
- e. *de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m<sup>3</sup> bedragen;*
- f. *per bedrijfswoning is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.*

### 3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *uitsluitend niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter zijn toegestaan;*
- b. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'park', 'weg' en 'volkstuint' met dien verstande dat:*
  1. *ter plaatse van de aanduiding 'park' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het gebruik als park en groenvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;*
  2. *ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde uitsluitend palen / stokken ten behoeve van het telen van groente en fruit, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;*
  3. *ter plaatse van de aanduiding 'weg' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.*

## 3.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3, lid a, en worden toegestaan dat niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter ten behoeve van zand- en gras paddocks en paardenbakken worden gebouwd.

## 3.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen en beplanten van gronden (tenzij dit bijdraagt aan het verbeteren van de aanwezige waarden en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; zie lid 3.5) en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

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

#### 3.5.1 verbod

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

- a. *het aanleggen en/of verharden van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- b. *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;*
- c. *het vellen en rooien van houtopstanden (bomen en houtige struiken);*
- d. *het aanplanten of laten groeien van bomen en struiken;*
- e. *het scheuren en diepploegen van grasland;*
- f. *werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.*

#### 3.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 3.5.1 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 werkzaamheden;*
- b. *het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.*

#### 3.5.3 afwegingskader

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend 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 blijvende onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de gronden en/of functies die het plan beoogt te beschermen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. de uitoefening van agrarisch gebruik;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak en dit ook niet geldt binnen de aanduiding 'weg' uitsluitend ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;
- d. een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'weg';
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een productiegerichte paardenhouderij toegestaan met bijbehorende paddock. Daarnaast is binnen het bouwvlak ondergeschikte overnachting (in duur van de overnachting per medewerker/groom) door tegelijkertijd maximaal 12 medewerkers (grooms) is toegestaan. Zelfstandige bewoning door medewerkers/grooms is niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' is het gebruik als tuin ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan maar zonder bouwwerken, ook niet een zwembad, uitgezonderd van een hekwerk van maximaal 1 meter. Voor dit tuingedeelte geldt, net als voor het overige agrarische deel buiten het bouwvlak, dat de landschapswaarden en openheid van het terrein blijven gelden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'weg' zijn tevens een weg, verhardingen en parkeerplaatsen en stapmolens toegestaan (ten behoeve van het agrarisch bedrijf);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met tuin toegestaan en met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn tevens volkstuinten en tuinen (zonder gebouwen) toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' is tevens fruitteelt met hoogstamfruitbomen toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' hebben de verschillende bouwvlakken met deze bestemming een onlosmakelijke samenhang/relatie met elkaar;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' zijn paardenbakken / dressuurpistes en paddocks toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- n. paden;
- o. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

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

## 4.2 bouwregels

### 4.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

### 4.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. een bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. per bedrijfswoning is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

### 4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. buiten het bouwvlak zijn alleen niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen, te weten afrasteringen, toegestaan ((tuin)muren en keermuren zijn niet toegestaan), waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' rondom het gehele terrein niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1,3 meter zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en graspaddocken en paardenbakken / dressuurpistes;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keermuur' is een keermuur toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde uitsluitend palen / stokken ten behoeve van het telen van groente en fruit, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter zijn toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak zijn / is:
  1. sleufsilos met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en voedersilos met een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan;
  2. erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
  3. een enkele keermuur toegestaan ten behoeve van de overbrugging van het hoogteverschil voor maximaal de helft van de kelderlaag van de bedrijfswoning ter plaatse van de

aanduiding 'bedrijfswoning' gelegen binnen de aanduiding 'paardenhouderij' met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter;

4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- c. binnen de aanduiding 'weg' stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.

#### 4.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder a, en worden toegestaan dat buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per perceel behoeve van schuilgelegenheid van dieren (grote huisdieren; zoals: paarden en schapen) met opslag van materialen en voer ten behoeve van deze dieren met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en met maximale bouwhoogte van 2,5 meter is toegestaan, waarbij deze schuilgelegenheid landschappelijk moet worden ingepast;
- b. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a, en worden toegestaan dat niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter voor onder andere bijvoorbeeld zand- en graspaddocken en paardenbakken worden gebouwd, mits de ter plaatse aanwezige landschapswaarden, openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) niet worden aangetast. Deze afwijking geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.

#### 4.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen van gronden (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

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

##### 4.5.1 verbod

Het is verboden om, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, 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 van paden met puin(verharding) en/of verharderen van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat dit niet geldt binnen het bouwvlak en de aanduiding 'weg';
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met dien verstande dat dit niet geldt binnen een bouwvlak en dit ook niet geldt binnen de aanduiding 'weg' uitsluitend ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;
- c. het vellen en rooien van houtopstanden (bomen en houtige struiken), met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- d. het aanplanten of laten groeien van bomen en struiken en (inheemse) hagen (niet zijnde agrarische gewassen, met uitzondering van fruitbomen en druivenstruiken; zijnde houtige planten), met dien verstande dat dit niet geldt binnen de aanduiding 'fruitteelt' voor zover het het planten of laten groeien van fruitbomen betreft;
- e. het scheuren en dieppløegen van grasland;

- f. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.*

#### *4.5.2 uitzondering verbod*

Het in lid 4.5.1 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 werkzaamheden;*
- b. het normaal onderhoud, gebruik en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.*

#### *4.5.3 afwegingskader*

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend 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 blijvende onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en landschapswaarden, de openheid en morfologie van de gronden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen; dan wel wanneer de activiteit juist een verbetering betreft van de cultuurhistorische- en landschapswaarden, de openheid en morfologie van de gronden. Bij het verzoek om de activiteiten toe te staan kan verlangd worden dat ter onderbouwing hiervan een landschapsplan dan wel een inrichtingsplan overlegd dient te worden.*

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' uitsluitend (dienstverlenende) bedrijven tot en met categorie 1 zijn toegestaan zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd tot en met categorie 1. Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - b. ten dienste van de bedrijven ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' is tevens een garagebedrijf toegestaan;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf en autodealer' is tevens een garagebedrijf en een autodealer / motorfietsendealer met bijbehorende verkoop van auto- en motorvoertuigen en onderdelen daarvan, toegestaan;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf' is tevens een installatiebedrijf toegestaan;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - smederij' is tevens een smederij dan wel een (metaal)constructiebedrijf toegestaan;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is uitsluitend een hoveniersbedrijf toegestaan;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf' is tevens een bouwbedrijf en/of aannemersbedrijf en/of installatiebedrijf en/of meubelmakerij toegestaan;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens de volgende maatschappelijke voorzieningen toegestaan: verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen) en een duikschool;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens maximaal 1 woning op de verdieping toegestaan;
- met de daarbij behorende:
- m. kantoorfunctie;
  - n. wegen en paden;6
  - o. parkeervoorzieningen;
  - p. groenvoorzieningen;
  - q. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
  - r. tuinen, erven en terreinen;
  - s. nutsvoorzieningen;
  - t. gebouwen;
  - u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - v. andere werken.



## 5.2 bouwregels

### 5.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

### 5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken bij en ten behoeve van een bedrijfswoning maximaal 3 meter mag bedragen, en met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

## 5.3 nadere eisen

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

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

## 5.4 afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' kassen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte

van 3 meter respectievelijk 5 meter en met een totale maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;

- c. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

#### 5.4.2 afwegingskader

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

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

#### 5.5 specifieke gebruiksregels

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

#### 5.6 afwijken van de gebruiksregels

##### 5.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van een (dienstverlenend) bedrijf dat niet is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt voor de omgeving gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorie 1;
- b. het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van een (dienstverlenend) bedrijf dat niet vermeld is in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het zou kunnen veroorzaken voor de omgeving gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf in categorie 2;
- c. het bepaalde lid 5.1 voor het toestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' van een (dienstverlenend) bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2.

##### 5.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

## Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 6.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' is tevens een gronddepot toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' is tevens een waterzuiveringsinstallatie toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf':
  1. uitsluitend een waterwinstation / waterwinbedrijf toegestaan;
  2. agrarisch medegebruik;
  3. het behoud van de landschapswaarden, zijnde de openheid / doorzichten;

met de daarbij behorende:

- e. parkeerplaatsen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. andere werken.

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

### 6.3 afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 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

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

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

#### 6.5.1 verbod

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf', 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 aanplanten of laten groeien van bomen en struiken.*

#### 6.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.5.1 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 werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.*

#### 6.5.3 afwegingskader

De in lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend 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 blijvende onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschapswaarden en de openheid en morfologie van de gronden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*

## Artikel 7 Bos

### 7.1 bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. *niet beboste gedeeltes van de gronden*;
- e. *halfverharde en onverharde (wandel)paden*;
- f. *extensieve recreatie*;

met de daarbij behorende:

- g. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*;
- h. *andere werken*.

### 7.2 bouwregels

#### 7.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. voor terreinafscheidingen, terreinomheiningen, erfafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van prieeltjes (overkapping) maximaal 3 meter mag bedragen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.

### 7.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 5 meter, indien en voor zover dit ten behoeve van het beheer en/of onderhoud van deze gronden of de extensieve recreatie wenselijk of noodzakelijk is. Een en ander voor zover deze geen belemmeringen vormen voor de in het plangebied levende flora en fauna, door de bouw de aanwezige ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de morfologie niet onevenredig worden geschaad en er geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegde gezag.

## 7.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerk aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en als stort- en of opslagplaats voor grond en afval.

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

### 7.5.1 verbod

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

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

### 7.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 7.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

### 7.5.3 afwegingskader

De in lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

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

## *Regels*

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



## Artikel 8 Centrum - 1

### 8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond of de daaronder gelegen bouwlagen (zoals souterrain en kelders);
- b. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond of de daaronder gelegen bouwlagen (zoals souterrain en kelders), met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wel op de verdieping(en) is toegestaan;
- c. horeca, niet zijnde het verstrekken van logies, uitsluitend op de begane grond of de daaronder gelegen bouwlagen (zoals souterrain en kelders);
- d. kantoren, uitsluitend op de begane grond of de daaronder gelegen bouwlagen (zoals souterrain en kelders), met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wel op de verdieping(en) is toegestaan;
- e. maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, uitvaartcentrum, onderwijs en een zorginstelling);
- f. wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen op de verdieping(en) niet is toegestaan;
  2. op de begane grond de bij de op de verdieping(en) gelegen woningen behorende voorzieningen, zoals trappenhuizen, liften en bergingen, zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen op de begane grond toegestaan;
- h. wonen op de begane grond, met dien verstande dat dit alleen is toegestaan aan de van de weg afgekeerde zijde tot maximaal 50% van de diepte van het bouwvlak;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn tevens bedrijven in de categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en/of 2 toegestaan, dan wel een ambachtelijk glas(-in-lood)-bedrijf / c.q. ambachtelijk restaurantbedrijf in o.a. metalen hekwerken en/of het op het moment van ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse bestaande bedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' is tevens een filmhuis / bioscoop toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing;

met de daarbij behorende:

- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeergarages;
- n. groenvoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. terrassen;
- t. gebouwen;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- v. andere werken.

## 8.2 bouwregels

### 8.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

### 8.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

## 8.3 nadere eisen

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

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

## 8.4 afwijken van de bouwregels

### 8.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 8.2.2 onder e en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 8.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### 8.5 specifieke gebruiksregels

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

- a. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;*
- b. *het gebruik van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;*
- c. *het zelfstandig gebruik van bijgebouwen als een in lid 8.1 genoemde functie.*

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

##### 8.6.1 verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de ter plaatse aanwezige karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing geheel of gedeeltelijk slopen.

##### 8.6.2 uitzondering verbod

Het in lid 8.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken welke:

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

##### 8.6.3 afwegingskader

De in lid 8.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien door het slopen of het gedeeltelijk slopen, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing dan wel dat er door het stellen van regels/voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen aan het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

## Artikel 9 Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad

### 9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een historisch zwembad; voor het gebruik als extensief gebruik van een buiten zwembad' (met name gebruik in het zomerseizoen) en voor het geven van bijvoorbeeld rondleidingen en bezichtigingen;

met de daarbij behorende:

- b. paden en verhardingen;
- c. bos;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

### 9.2 bouwregels

#### 9.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 9.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### 9.3 nadere eisen

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

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

## 9.4 *afwijken van de bouwregels*

### 9.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

### 9.4.2 *afwegingskader*

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

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

## 9.5 *specifieke gebruiksregels*

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

- a. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;*
- b. *het gebruik van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.*

## Artikel 10 Gemengd - 1

### 10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens een (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel zijn (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) (ondergrondse) bergingen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. wegen en paden;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

### 10.2 bouwregels

#### 10.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen maximaal 0,5 meter bedragen boven het peil van het woonhuis waar deze onder en/of aan is gebouwd.

#### 10.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

### *10.3 nadere eisen*

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

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

### *10.4 afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- b. het bepaalde in lid 10.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

### *10.5 specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 11 Gemengd - 3

### 11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, niet zijnde het verstrekken van logies;
- b. maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, uitvaartcentrum, onderwijs en een zorginstelling);
- c. museum;
- d. cultuur en ontspanning in de vorm van outdoor sporten, wellness, speeltuin, bowlingbaan en lasergamen;
- e. maximaal één bedrijfswoning;
- f. voor zover gelegen buiten het bouwvlak: bos (met daaraan ondergeschikt de hiervoor functies genoemd bij lid a. tot en met d.) en de bescherming en behoud van de landschapswaarden en morfologie;

met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bos;
- l. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. terrassen;
- p. gebouwen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. andere werken.

### 11.2 bouwregels

#### 11.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 11.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. per bedrijfswoning is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan met een maximale



*goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.*

### **11.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;*
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen;*
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;*
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.*

### **11.3 nadere eisen**

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

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

### **11.4 afwijken van de bouwregels**

#### **11.4.1 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.3 onder e en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### **11.4.2 afwegingskader**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **11.5 specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;*
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;*
- c. het zelfstandig gebruik van bijgebouwen als een in lid 11.1 genoemde functie.*

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

### **11.6.1 verbod**

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

- a. *het aanleggen en/of verharden van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- b. *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.*

### **11.6.2 uitzondering verbod**

Het in lid 11.6.1 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 werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.*

### **11.6.3 afwegingskader**

De in lid 11.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend 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 blijvende onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschapswaarden, de openheid en morfologie van de gronden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*

## Artikel 12 Gemengd - 4

### 12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaartcentrum) en met inbegrip van het verenigingsleven (club- en buurthuis);
- b. cultuur en ontspanning in de vorm van:
  1. het gebruik als een concertzaal, dus culturele activiteiten, met onder andere concerten en (muziek)optredens, dans, theater en (kunst)exposities en/of;
  2. het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, dus niet culturele activiteiten, (o.a. feestzaal, bruiloften en vergader- en congresaccommodatie, bijeenkomsten en lezingen) waarbij dit gebruik voor niet-culturele activiteiten is toegestaan tot maximaal 52 dagen per jaar. Onder een dag wordt verstaan: 'van 's ochtends 08:00 uur tot 's ochtends 08:00 uur de daarop volgende datum (de volgende dag)';
- c. ondergeschikte horeca ten dienste van het hiervoor onder a en b genoemde gebruik;
- d. horeca, niet zijnde het verstrekken van logies; met dien verstande dat:
  1. dit maximaal één keer per week mag plaatsvinden (dus 52 keer per jaar) en daarnaast nog maximaal 10 vrij in te delen dagen;
  2. de maximale openingstijden van de horeca tot 19:30 uur bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is tevens een terras toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- k. wegen en paden;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. andere werken.

### 12.2 bouwregels

#### 12.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 12.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;

- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;*
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.*

### **12.3 nadere eisen**

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

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

### **12.4 afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- b. het bepaalde in lid 12.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

### **12.5 specifieke gebruiksregels**

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

## Artikel 13 Groen

### 13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruiter- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn tevens volkstuinten (met fruitbomen) toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens volledig parkeervoorzieningen toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

### 13.2 bouwregels

#### 13.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 13.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen.

### 13.3 nadere eisen

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

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

### *13.4 afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;*
- b. het bepaalde lid 13.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.*

### *13.5 specifieke gebruiksregels*

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

### *13.6 afwijken van de gebruiksregels*

#### *13.6.1 afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, voor die woningen.

#### *13.6.2 afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 14 Groen - Dalzone

### 14.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Dalzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken en plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. behoud en herstel cultuurhistorische waarden en/of de morfologie;
- d. bos;
- e. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- f. onverharde paden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'openheid': het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'karacteristiek': het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw bij de bijbehorende woning toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- l. onbebouwde tuinen;
- m. speelvoorzieningen.

### 14.2 bouwregels

#### 14.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw is toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte bedraagt en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedraagt.

#### 14.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. keermuren niet zijn toegestaan;
- c. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

### 14.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2, lid b. en worden toegestaan dat keermuren tot maximaal 1 meter worden gebouwd, voorzover daarmee de cultuurhistorische waarden en/of de morfologie niet onevenredig wordt aangetast.

#### 14.4 specifieke gebruiksregels

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

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

##### 14.5.1 verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en/of in deze gronden de volgende andere werken uit te voeren:
1. het aanleggen en/of verharden van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  2. het afgraven, ophogen of egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden; dieper/hoger dan 1 meter;
  3. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten, greppels en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
  4. het aanleggen van siertuinen;
  5. het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen (op basis van bijvoorbeeld de gemeentelijke Bomenverordening) of een vergunning in het kader van de Boswet (of de opvolger van deze wet) voor is verleend is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig;
  6. het aanplanten / laten groeien en in stand houden van bomen, struiken en houtgewas ter plaatse van de aanduiding 'openheid'. Dit ten behoeve van het behoud, herstel en openheid van de openheid van terrein ter plaatse.
- b. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de ter plaatse aanwezige karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing geheel of gedeeltelijk slopen.

##### 14.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 14.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- b. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. voor zover onder lid 14.5.1 onder a bedoeld zijn voor de ontwikkeling of instandhouding van de cultuurhistorische waarden en/of de morfologie.

##### 14.5.3 afwegingskader

- a. De in lid 14.5.1 onder a. genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:
1. het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede)bestemming;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden en/of de



*morfologie van de gronden, dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt;*

- 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de openheid van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt;*

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

- b. De in lid 14.5.1 onder b genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien door het slopen of het gedeeltelijk slopen, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing dan wel dat er door het stellen van regels/voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen aan het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing.*

## Artikel 15 Groen - Landschap

### 15.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak;
- b. parken en plantsoenen;
- c. agrarisch medegebruik en het hobbymatig houden van dieren;
- d. bos;
- e. extensieve recreatie;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. voet-, ruiterspaden;
- h. straatmeubilair;
- i. kunst(werken);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' is tevens de fundering / contour van een landhuis toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

### 15.2 bouwregels

#### 15.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak gebouwen zijn toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte bedraagt en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedraagt.

#### 15.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landhuis' de fundering / contour van een landhuis maximaal 1 meter mag bedragen.

### 15.3 nadere eisen

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

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

#### **15.4 specifieke gebruiksregels**

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

## Artikel 16 Groen - Maatschappelijk

### 16.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. bos;
- e. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 1;
- f. speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen niet zijn toegestaan in de strook met deze bestemming achter de woningen aan de Wolterbeekweg;
- g. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. agrarisch gebruik;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn tevens kleine evenementen en maximaal drie grote evenementen per kalenderjaar toegestaan, met dien verstande dat daarvan maximaal één keer per kalenderjaar een niet openbare kermis/circus ten behoeve van de op het terrein aanwezige maatschappelijke functies is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- j. verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. voet-, ruiters- en rijwielpaden;
- m. wegen en paden;
- n. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

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

### 16.2 bouwregels

#### 16.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 16.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en palen mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### 16.3 nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;

- c. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.*

#### **16.4 afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 16.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 16.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.*

#### **16.5 specifieke gebruiksregels**

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

## Artikel 17 Groen - Park

### 17.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken en plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. bos;
- e. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- f. voet-, ruiters- en rijwielpaden;
- g. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. kunst(werken);
- k. dierenweide;
- l. delen van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat delen van de parkeervoorzieningen en/of wegen slechts maximaal 2 meter buiten de bestemming 'Verkeer' in de aansluitende bestemming 'Groen - Park' zijn toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - agrarisch medegebruik' is tevens agrarisch medegebruik en het hobbymatig houden van dieren toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - muziekkoepeel' is tevens een muziekkoepeel / muziekluifel, met bijbehorende spel, ontspanning en vermaak en daarmee het ten gehore brengen van muziek en uitvoeren van theater toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn tevens kleine evenementen en grote toegestaan, met dien verstande dat:
  1. een kermis en/of een circus niet zijn toegestaan, en;
  2. maximaal drie meerdaagse evenementen per kalenderjaar zijn toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is tevens een antenne-installatie (antenne met antennedragers, hekwerk en opstelpunt) ten behoeve van de mobiele telecommunicatie en/of ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn tuinen toegestaan ten behoeve van de aanliggende woningen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is een ontsluitingsweg toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is een infiltratievoorziening en waterberging met een oppervlak van tenminste 900 m<sup>2</sup> toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen ten behoeve van de aanliggende woningen toegestaan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - EMC testtent' een EMC testtent; met de daarbij behorende:
  - v. gebouwen;
  - w. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - x. andere werken.

## 17.2 bouwregels

### 17.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van een bouwvlak gebouwen zijn toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte bedraagt en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedraagt, en;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - EMC testtent' een EMC testtent toegestaan is met een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 meter en in de directe nabijheid hiervan een bijbehorend klein commandogebouw ten behoeve van de aansturing van de EMC testtent met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen toegestaan zijn met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 64 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 2,2 meter;
- d. uitsluitend in Bato'swijk maximaal één grothuisje / gebouwtje met een bouwhoogte van 4 meter en een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup> is toegestaan.

### 17.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping / luifel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - muziekkoepeel' maximaal 6 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een antennemast (antenne met antennedragers) toegestaan met een maximale bouwhoogte van 54 meter, een hekwerk met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter en een opstelpunt/kast van maximaal 2,5 meter;
- e. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

## 17.3 nadere eisen

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

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

## 17.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

## 17.5 specifieke gebruiksregels

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

## 17.6 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van de aanleg van een tijdelijke weg, mits:*
  1. *de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'weg' nog niet is gerealiseerd;*
  2. *het verhard oppervlak van de tijdelijke weg ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;*
  3. *de tijdelijke weg wordt verwijderd na realisatie van de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'weg';*
  4. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid en landschappelijke waarden.*
- b. *het bepaalde in lid 17.1, ten behoeve van de aanleg of instandhouding van parkeerplaatsen met een diepte van maximaal 2,5 meter langs en gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer', mits deze landschappelijk worden ingepast.*
- c. *het bepaalde in lid 17.1, ten behoeve van de aanleg, verbreding, verlegging of instandhouding van wegen en straten met een diepte van maximaal 2,5 meter langs en gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer'.*



## Artikel 18 Horeca

### 18.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven;
- met de daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
  - f. tuinen, erven en terreinen;
  - g. terrassen;
  - h. bos;
  - i. sportvoorzieningen;
  - j. kunstwerken;
  - k. gebouwen;
  - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - m. andere werken.

### 18.2 bouwregels

#### 18.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 18.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### 18.3 afwijken van de bouwregels

#### 18.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 18.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 18.2.2 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 18.3.2 afwegingskader

De in lid 18.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 18.4 nadere eisen

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

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

### 18.5 specifieke gebruiksregels

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

## Artikel 19 Kantoor

### 19.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is tevens een atelier toegestaan;*  
met de daarbij behorende:
  - c. wegen en paden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
  - h. tuinen, erven en terreinen;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. gebouwen;
  - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - l. andere werken.

### 19.2 bouwregels

#### 19.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 19.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### 19.3 nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

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

## **19.4 afwijken van de bouwregels**

### **19.4.1 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- b. het bepaalde in lid 19.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. het bepaalde in lid 19.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

### **19.4.2 afwegingskader**

De in lid 19.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **19.5 specifieke gebruiksregels**

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

## Artikel 20 Kantoor - 1

### 20.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren-1;
- b. onderzoekslaboratoria, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' ten hoogste onderzoekslaboratoria van milieucategorie 1 zijn toegestaan, conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen, waaronder een ondergrondse parkeergarage en waarvan in totaal binnen de bestemmingen 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'Kantoor - 1' gezamenlijk ten hoogste 350 parkeerplaatsen op maaiveld;
- e. groenvoorzieningen, met een minimale oppervlakte van 15% van het gezamenlijke oppervlak van de bestemmingen 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'Kantoor - 1';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een (ondergrondse) parkeergarage toegestaan;
- g. pleinen en speelvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

### 20.2 bouwregels

#### 20.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een (ondergrondse) parkeergarage toegestaan met een maximale bouwhoogte van maximaal 1 meter boven het peil van het aanliggende hoofdgebouw in deze bestemming:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) ten dienste van de bestemming mag maximaal 28.301 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- e. de ondergrondse diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter onder peil bedragen.

#### 20.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel,

*verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.*

### 20.3 *nadere eisen*

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

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

### 20.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 20.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 20.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- b. het bepaalde in lid 20.2.1 onder c en toestaan dat een grotere brutovloeroppervlakte ten dienste van de bestemming wordt gerealiseerd, mits uit onderzoek is gebleken dat de daarmee samenhangende verkeersdruk op de directe omgeving aanvaardbaar is;*
- c. het bepaalde in lid 20.2.1 onder d en toestaan dat de maximale bouwhoogte met 3 meter wordt overschreden ten behoeve van gebouw- en procesinstallaties en de daarbij behorende afscherpende voorzieningen, mits dit vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.*

#### 20.4.2 *afwegingskader*

De in lid 20.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 20.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 21 Maatschappelijk

### 21.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning, alleen in de vorm van: museum, (muziek)theater, muziekschool, creativiteitscentrum en kunst;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn tevens religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen (zoals kerken) toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een (ondergrondse) parkeergarage dan wel (ondergrondse) parkeerplaatsen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum' is tevens een fitnesscentrum toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' is tevens een uitvaartcentrum toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenarts' is tevens een dierenarts(enpraktijk) toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' is tevens een nutsbedrijf toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'scouting' is tevens een scouting toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'karacteristiek' geldt het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing;

met de daarbij behorende:

- m. wegen en paden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen en bos;
- p. speelvoorzieningen;
- q. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. kunst(werken);
- u. gebouwen;
- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- w. andere werken.

### 21.2 bouwregels

#### 21.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'religie' maximaal 1 kerk- / klokkentoren en dergelijke is toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1,5 maal de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte;

- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning'.

#### 21.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken bij en ten behoeve van een bedrijfswoning maximaal 3 meter mag bedragen, en met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen; binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen.

### 21.3 nadere eisen

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

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

### 21.4 afwijken van de bouwregels

#### 21.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 21.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 21.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 21.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



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

## 21.5 specifieke gebruiksregels

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

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

### 21.6.1 verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karacteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de ter plaatse aanwezige karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing geheel of gedeeltelijk slopen.

### 21.6.2 uitzondering verbod

Het in lid 21.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

### 21.6.3 afwegingskader

De in lid 21.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien door het slopen of het gedeeltelijk slopen, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing dan wel dat er door het stellen van regels/voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen aan het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

## Artikel 22 Maatschappelijk - Zorginstelling

### 22.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling, met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen en een afkickkliniek, internaat, jeugdopvang, sanatorium en een zorgboerderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn 'zorgwoningen 2', als bedoeld in lid 1.126, toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. andere werken.

### 22.2 bouwregels

#### 22.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 22.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### 22.3 *nadere eisen*

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

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

### 22.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 22.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 22.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- b. *het bepaalde in lid 22.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 22.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

#### 22.4.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 22.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 23 Maatschappelijk - Zorginstelling 1

### 23.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 1;
- b. maximaal één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bos;
- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. andere werken.

### 23.2 bouwregels

#### 23.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 23.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 450 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 23.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, palen en speelvoorzieningen mag maximaal 7 meter bedragen;

- c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.*

### 23.3 *nadere eisen*

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

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

### 23.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 23.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 23.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- b. *het bepaalde in lid 23.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 23.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.*

#### 23.4.2 *afwegingskader*

De in lid 23.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 23.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 24 Maatschappelijk - Zorginstelling 2

### 24.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' hebben de verschillende terreinen met deze bestemming een onlosmakelijke samenhang/relatie met elkaar;
- c. ter plaatse van het noordwestelijke plandeel met deze bestemming (en zonder bouwvlak) (gelegen ten oosten van Hemelseberg 2 en ten westen van de weg) is ook het gebruik als tuin toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en bos;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

### 24.2 bouwregels

#### 24.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 24.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen;

e. *hetgeen bij de onderdelen sub b. tot en met d. is niet toegestaan voor het gebruik als tuin.*

### 24.3 *nadere eisen*

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

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

### 24.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 24.4.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 24.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- b. *het bepaalde in lid 24.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 24.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

#### 24.4.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 24.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 25 Natuur

### 25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. *beboste gedeeltes van de gronden;*
- d. *(half)verharde en onverharde (wandel)paden;*
- e. *extensieve recreatie;*
- f. *agrarisch medegebruik;*

met de daarbij behorende:

- g. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- h. *andere werken.*

### 25.2 bouwregels

#### 25.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 25.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor terreinafscheidingen, terreinomheiningen, erfafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

### 25.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 5 meter, indien en voor zover dit ten behoeve van het beheer en/of onderhoud van deze gronden of de extensieve recreatie wenselijk of noodzakelijk is. Een en ander voor zover deze geen belemmeringen vormen voor de in het plangebied levende flora en fauna, door de bouw de aanwezige ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de morfologie niet onevenredig worden geschaad en er geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten).

### 25.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerken aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en als stort- en/of opslagplaats voor grond en afval.



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

### 25.5.1 verbod

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

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

### 25.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 25.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

### 25.5.3 afwegingskader

De in lid 25.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

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

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

## Artikel 26 Sport

### 26.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' uitsluitend een zwembad en/of een sauna, zonnestudio, beautysalon en een sportschool/fitnesscentrum zijn toegestaan;
- b. ondersteunende (d.w.z. ondergeschikte en ten dienste van deze voorzieningen) horeca, niet zijnde het verstrekken van logies;
- c. kleine evenementen en grote evenementen, met dien verstande dat:
  1. een kermis en/of een circus niet zijn toegestaan, en;
  2. kleine en grote evenementen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';

met de daarbij bijbehorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting;
- f. verhardingen;
- g. wegen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voet- en rijwielpaden;
- j. speelvoorzieningen;
- k. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- l. bos;
- m. straatmeubilair;
- n. gebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken.

### 26.2 bouwregels

#### 26.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als gebouwen zijn hoofdgebouwen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- d. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 26.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, hekken en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' maximaal 8 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### 26.3 nadere eisen

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

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

### 26.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1, onder c, en worden toegestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- b. het bepaalde in lid 26.2.1, onder d, en toestaan dat, uitsluitend voor een overdekte sportfaciliteit / sporthal, de maximale bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 10 meter;
- c. het bepaalde in lid 26.2.2, onder g, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

### 26.5 specifieke gebruiksregels

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

## Artikel 27 Tuin

### 27.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn tevens overkappingen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens een (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein / zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn tevens detailhandel en parkeerplaatsen, ten behoeve van de in het bijbehorende gebouw toegestane detailhandel, toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - gemengd 3' zijn tevens detailhandel en horeca (niet zijnde logies) en terrassen toegestaan ten behoeve van de in het bijbehorende gebouw toegestane detailhandel en horeca (niet zijnde logies);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschap' zijn de gronden mede bestemd voor herstel en behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en de morfologie (o.a. hoogteverschillen) van het landschap;

met de daarbij behorende:

- i. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- j. paden, zoals opritten en achterpaden;
- k. groenvoorzieningen en bos;
- l. aan- en uitbouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. andere werken.

### 27.2 bouwregels

#### 27.2.1 gebouwen

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

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

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en carports zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen en carports zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen maximaal 2 meter bedragen boven het peil van het woonhuis waar deze onder en/of aan is gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn binnen een bouwvlak (bij)gebouwen toegestaan voor de bijbehorende woonfunctie waarbij:
  1. de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen;
  2. de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

#### 27.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 30% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;
  2. overkappingen en carports niet zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn overkappingen en carports toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn overkappingen en carports toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### 27.3 nadere eisen

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

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

### 27.4 afwijken van de bouwregels

#### 27.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2.1 onder a en worden toegestaan dat:
  1. een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
  2. de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag

- bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);*
- b. het bepaalde in lid 27.2.1 onder b en c en worden toegestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
  - c. het bepaalde in lid 27.2.1 en lid 27.2.2 en worden toegestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt);*
  - d. het bepaalde in lid 27.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
  - e. het bepaalde in lid 27.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

#### *27.4.2 afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### *27.5 specifieke gebruiksregels*

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

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

#### *27.6.1 verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschap' is het in het verband van het belang van de landschapswaarden - te weten de openheid en de morfologie van het landschap - verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende op en/of in deze gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten / laten groeien en in stand houden van bomen;*
- b. het planten en instandhouden van struiken en hagen met een hoogte van meer dan 1,50 meter.*
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden dieper dan 0,5 meter.*

#### *27.6.2 uitzondering verbod*

Het in lid 27.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

- b. *het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;*
- c. *bedoeld zijn voor de ontwikkeling / herstel of instandhouding van bijzondere landschapswaarden; zijnde de openheid en morfologie van het landschap.*

### *27.6.3 afwegingskader*

De in lid 27.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. *het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;*
- b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschapswaarden - zijnde de openheid en morfologie van het landschap - dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt.*

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

## **27.7 wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' het plan wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' ten behoeve van het realiseren van maximaal één woning (met bouwvlak en tuin), waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. maximaal één woning met tuin is toegestaan met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter;
- b. de woning dient te voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en dient er geen onevenredige aantasting plaats te vinden van:
  - 1. de woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de fysieke veiligheid.

## Artikel 28 Verkeer

### 28.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bruggen;
- f. tunnels;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn tevens garageboxen, carports en/of bergingen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens een (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' zijn maximaal 15 garageboxen, carports en/of bergingen toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn tevens terrassen (voor de nabij gelegen centrumfuncties) toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend het volgende toegestaan:
  1. een onverhard dan wel halfverhard parkeerterrein / parkeervoorzieningen toegestaan met minimaal 12 parkeerplaatsen en met een diepte van minimaal 5,5 meter en een breedte van minimaal 2,5 meter per parkeerplaats;
  2. groenvoorzieningen en bos met een minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn tevens overkappingen en carports toegestaan, met dien verstande dat hier te allen tijde geparkeerd kan blijven worden;

met daaraan ondergeschikt:

- m. groenvoorzieningen en bos;
- n. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- o. (openbare) nutsvoorzieningen;
- p. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- q. speelvoorzieningen;
- r. agrarisch gebruik;
- s. terrassen, voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast en een goed woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;

met de daarbij behorende:

- t. gebouwen;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- v. andere werken.

### 28.2 bouwregels

#### 28.2.1 gebouwen in het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen in het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;



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

#### 28.2.2 gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mag de bouwhoogte van de garageboxen, carports en/of bergingen maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen maximaal 2 meter bedragen boven het peil van het woonhuis waar deze onder en/of aan is gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' zijn maximaal 15 garageboxen, carports en/of bergingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een maximale oppervlakte van 22 m<sup>2</sup> per garagebox, carport en/of berging;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen en carports zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter.

#### 28.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn carports toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'garagebox', 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen' en 'parkeergarage' zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

### 28.3 nadere eisen

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

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

### 28.4 afwijken van de bouwregels

#### 28.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 28.2.3 onder d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'terras' ten behoeve van dat terras terreinafscheidingen en keermuren maximaal 1,2 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 28.2.3 onder d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding

*'terras'* en ten behoeve van dat terras de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals luifels en parasols) maximaal 3 meter mag bedragen.

#### 28.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming;
- b. de fysieke veiligheid.

### 28.5 specifieke gebruiksregels

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

### 28.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 28.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen.

#### 28.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 29 Verkeer - Onverhard

### 29.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. *onverharde wegen, straten en paden;*
- b. *onverharde voetpaden*
- c. *onverharde parkeervoorzieningen;*

met daaraan ondergeschikt:

- d. *groenvoorzieningen;*
- e. *straatmeubilair;*
- f. *agrarisch gebruik;*
- g. *nutsvoorzieningen;*
- h. *waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*

met de daarbij behorende:

- i. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- j. *andere werken.*

### 29.2 bouwregels

#### 29.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 29.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

### 29.3 nadere eisen

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

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

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

#### 29.4.1 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 van verhardingen.

#### 29.4.2 afwegingskader

De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien:

- a. *de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik en beheer van de gronden;*
- b. *geen significante aantasting plaatsvindt van natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegde gezag.*

## Artikel 30 Verkeer - Spoorverkeer

### 30.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegdoeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen / onderdoorgangen / tunnels toegestaan ten behoeve van het weg-, fiets- en/of voetverkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- a. bruggen;
- b. tunnels;
- c. wegen, straten en paden;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. pleinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en bos;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- j. agrarisch gebruik van bermen en/of agrarische gronden onder brugdelen;
- k. verhardingen;

met de daarbij behorende:

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

### 30.2 bouwregels

#### 30.2.1 gebouwen

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

#### 30.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het peil, van bruggen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf en mag maximaal 3,5 meter bedragen behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding, beveiliging en regeling van spoorverkeer waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

### 30.3 nadere eisen

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

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

*d. de fysieke veiligheid.*

#### **30.4 specifieke gebruiksregels**

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

## Artikel 31 Water

### 31.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. *de waterhuishouding;*
- b. *(infiltratie)voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en -berging, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*

met de daarbij behorende:

- c. *oevers en taluds;*
- d. *bos en groenvoorzieningen;*
- e. *halfverharde en onverharde (voet)paden;*
- f. *extensieve recreatie;*
- g. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, aanlegsteigers, aanmeerpalen en (loop)bruggen;*
- h. *andere werken.*

### 31.2 bouwregels

#### 31.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 31.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

### 31.3 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 de waterkwaliteit, de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen ter plaatse onevenredig aantast of onevenredig negatief kan beïnvloeden.

## Artikel 32 Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)

### 32.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. *het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van:*
  - *de waterkwaliteit ter plaatse;*
  - *de watervoerendheid en doorstroming;*
  - *de morfologie van de oevers van waterlopen en beken;*
- b. *het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan ten behoeve van het (fiets)verkeer;*

met daaraan ondergeschikt:

- d. *de waterhuishouding;*
- e. *de waterberging;*
- f. *bos en groenvoorzieningen;*
- g. *infiltratievoorzieningen en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- h. *halfverharde en onverharde (voet)paden;*
- i. *extensieve recreatie;*

met de daarbij behorende:

- j. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken en bruggen;*
- k. *andere werken.*

### 32.2 bouwregels

#### 32.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van een enkel grothuisje per HEN-water met een bouwhoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>.

#### 32.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien:

- a. *die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de HEN-wateren;*
- b. *die noodzakelijk zijn voor het bevorderen van de waterkwaliteit ter plaatse, van de watervoerendheid en doorstroming en/of van de morfologie van de oevers 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. *het betreft bruggen en kunstwerken;*

Voor het bouwen als bedoeld in lid 32.2.2 onder a tot en met d en ter plaatse van de aanduiding 'brug' geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

### 32.3 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 morfologie van de oevers van beken en waterlopen aantast of negatief kan beïnvloeden;
- c. de watervoerendheid en stroming aantast of negatief kan beïnvloeden;
- d. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden aantast of negatief kan beïnvloeden;
- e. de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen aantast of negatief kan beïnvloeden.

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

#### 32.4.1 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.

#### 32.4.2 Uitzondering verbod

Het in lid 32.4.1 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;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen van de HEN-wateren;
- c. betrekking hebben op de verbetering van de morfologie van de oevers van beken en waterlopen;
- d. betrekking hebben op de verbetering van de waterkwaliteit ter plaatse;
- e. betrekking hebben op de verbetering op de watervoerendheid en doorstroming.

#### 32.4.3 Afwegingskader

De in lid 32.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien vooraf door burgemeester en wethouders 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 morfologie van de oevers en/of de ruimtelijke kwaliteit van de gronden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en de watervoerendheid en doorstroming;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ecologische, natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- e. geen significante aantasting plaatsvindt van natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten).

## Artikel 33 Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)

### 33.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van:*
  1. *de waterkwaliteit ter plaatse;*
  2. *de watervoerendheid en doorstroming;*
- b. *het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschapswaarden;*

met daaraan ondergeschikt:

- c. *de waterhuishouding;*
- d. *de waterberging;*
- e. *bos;*
- f. *infiltratievoorzieningen en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- g. *halfverharde en onverharde (wandel)paden;*
- h. *extensieve recreatie;*

met de daarbij behorende:

- i. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken en bruggen;*
- j. *andere werken.*

### 33.2 bouwregels

#### 33.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 33.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen, 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. *zijnde bruggen en keermuren.*

#### 33.2.3 bouwhoogte

Voor het bouwen als bedoeld in lid 33.2.2 onder a tot en met d geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

### 33.3 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.*

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

#### **33.4.1 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.*

#### **33.4.2 uitzondering verbod**

Het in lid 33.4.1 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.*

#### **33.4.3 afwegingskader**

De in lid 33.4.1 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 34 Wonen

### 34.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens een (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel zijn (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) (ondergrondse) bergingen toegestaan;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein / zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan op de begane grond;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' zijn, uitsluitend op de begane grond, tevens aan-huis-verbonden beroepen, zoals genoemd in lid 1.5 toegestaan; maar dan uitgezonderd de daarin opgenomen bepalingen over verbondenheid met het wonen, de bewoner, de maximale oppervlakte, een beperking van (het aantal) medewerkers en de beperking van detailhandel. Dus met andere woorden het gaat erom dat de beroepen die bij het begrip 'aan-huis-verbonden beroep' van lid 1.5 worden genoemd hier zijn toegestaan;*
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' zijn tevens aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan;*
- h. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 3', zijn, uitsluitend op de begane grond (en de daaronder gelegen bouwlagen), tevens detailhandel en horeca, niet zijnde logies, toegestaan;*
- i. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 4', zijn, tevens kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of , maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen en een bibliotheek, uitvaartcentrum, apotheek, onderwijs, verenigingsleven (club- en buurthuizen) en een zorginstelling) en 'aan-huis-verbonden' en 'aan-huis-verbonden bedrijven', zoals genoemd in lid 1.5 en 1.4; maar dan uitgezonderd de daarin opgenomen bepalingen over verbondenheid met het wonen, de bewoner, de maximale oppervlakte, een beperking van (het aantal) medewerkers en de beperking van detailhandel, toegestaan. Dus met andere woorden het gaat erom dat de beroepen die bij het begrip 'aan-huis-verbonden-beroep' van lid 1.5 en de bedrijven die bij het begrip 'aan-huis-verbonden-bedrijf' van lid 1.4 worden genoemd hier zijn toegestaan;*
- j. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 5', zijn, uitsluitend op de begane grond (en de daaronder gelegen bouwlagen), tevens detailhandel en dienstverlenende toegestaan;*
- k. *ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens de volgende maatschappelijke functies toegestaan: welzijnsinstelling, zorgwoningen , verzorgingshuis, zorginstellingen en een woonzorgcentrum;*
- l. *ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn tevens zorgwoningen toegestaan;*
- m. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;*
- n. *ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing;*
- o. *ter plaatse van de aanduiding 'garage' is tevens op de begane grond een garagebedrijf toegestaan;*

- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - smederij' is tevens een smederij toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang ten behoeve van het verkeer toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is een gebouw toegestaan met een gebruik als atelier en/of tuinhuis. Het gebruik als (zelfstandige)woning is niet toegestaan. Er mag hier dus niet gewoond worden;

met de daarbij behorende:

- t. tuinen en erven;
- u. paden, zoals opritten en achterpaden;
- v. groenvoorzieningen en bos;
- w. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- x. gebouwen;
- y. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- aa. andere werken.

## 34.2 bouwregels

### 34.2.1 gebouwen in het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken, zoals balkons, (balkon)hekken, trappen, enz., toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de begane grond niet gebouwd mag worden en een onderdoorgang met een hoogte van 2,80 meter onbebouwd dient te blijven;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de (deels) (ondergrondse) parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen maximaal 2 meter bedragen boven het peil van het woonhuis waar deze onder en/of aan is gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

## 34.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd (met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ook een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan) waarbij de volgende bepalingen gelden:

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

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

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw is toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een lessenaarsdak, indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw is toegestaan waarbij de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen ;
- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan;
- g. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de begane grond niet gebouwd mag worden en een onderdoorgang met een hoogte van 2,5 meter onbebouwd dient te blijven ten behoeve van het (wandel)verkeer;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte van de (deels) ondergrondse parkeergarage dan wel (deels) (ondergrondse) parkeerplaatsen met (deels) ondergrondse bergingen maximaal 2 meter bedragen boven het peil van het woonhuis waar deze onder en/of aan is gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan waarbij de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven

gothoogte mag bedragen en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

- j. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is een gebouw toegestaan (niet zijnde een woning) waarbij de gothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte' aangegeven gothoogte mag bedragen en de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

#### 34.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

### 34.3 nadere eisen

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

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

### 34.4 afwijken van de bouwregels

#### 34.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 34.2.1 onder c en worden toegestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 34.2.1 onder d en worden toegestaan dat in het bouwvlak 1 woning of wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
  1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 34.2.1 onder f en worden toegestaan dat de maximale gothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale gothoogte;

- d. *het bepaalde in lid 34.2.2 onder a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 34.2.2 onder b en worden toegestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- f. *het bepaalde in lid 34.2.2 onder c en worden toegestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- g. *het bepaalde in lid 34.2.3 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

#### 34.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 34.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### 34.5 specifieke gebruiksregels

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

### 34.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 34.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 34.1 en lid 34.2.1 onder b en worden toegestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. *het bepaalde in lid 34.1 en worden toegestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;*
- c. *het bepaalde in lid 34.1 en worden toegestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;*
- d. *het bepaalde in lid 34.1, lid 34.6.1 onder c, en lid 1.4 en 1.5 en worden toegestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;*
- e. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke, waarbij:*
  - 1. *het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg,*



- waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;
  3. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m<sup>2</sup>;
  4. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
  5. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
  6. aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering');
- f. het bepaalde in dit artikel en worden toegestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal 3 gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:
1. er sprake is blijft van 1 woning met daarin maximaal 3 huishoudens;
  2. de woning uiterlijk en van binnen 1 geheel blijft vormen;
  3. de maximaal 3 woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal 1, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;
  4. de woning slechts 1 voordeur blijft houden;
  5. geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
  6. aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').

#### 34.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 34.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

#### 34.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 34.6.1 onder e, en/of lid 34.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld en indien:

- a. ingeval, lid 34.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- b. in het geval van lid 34.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiere relatie in de 1<sup>e</sup> of

*2<sup>e</sup> graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

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

#### **34.7.1 verbod**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karacteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de ter plaatse aanwezige karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing geheel of gedeeltelijk slopen.

#### **34.7.2 uitzondering verbod**

Het in lid 34.7.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

#### **34.7.3 afwegingskader**

De in lid 34.7.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien door het slopen of het gedeeltelijk slopen, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing dan wel dat er door het stellen van regels/voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen aan het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

## Artikel 35 Wonen - Uit te werken

### 35.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. *wonen;*
- b. *tuin;*
- c. *wegen en paden;*
- d. *water;*
- e. *parkeervoorzieningen;*
- f. *groenvoorzieningen.*

### 35.2 uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig artikel 3.6, eerste lid, sub b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *de goothoogte mag maximaal 5 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;*
- c. *het aantal woningen mag maximaal 16 bedragen.*

hierbij gelden de volgende aanvullende bepalingen:

- a. *gestapelde woningen zijn niet toegestaan;*
- b. *bij de uitwerking dient te worden voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor geluidgevoelige objecten van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder;*
- c. *bij de uitwerking wordt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden;*
- d. *een volwaardige verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied wordt gerealiseerd op Bato'sweg en/of de Jhr. Nedermeijer Van Rosenthalweg;*
- e. *burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.*

### 35.3 bouwregels

Zolang en voor zover de in lid 35.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken niet worden gebouwd.

## Artikel 36 Leiding - Gas

### 36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en onderhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' gelegen hogedruk gasleiding, met aan weerszijden van de leiding een beschermingszone van 5 meter.

### 36.2 bouwregels

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels (van die andere bestemming(en)) is bepaald, niet toegestaan te bouwen.

### 36.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2 voor het bouwen overeenkomstig de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, mits:

- a. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de (bedrijfsveiligheid van de) leiding, en;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen en is verkregen bij de leidingbeheerder.

De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

### 36.4 specifieke gebruiksregels

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

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

#### 36.5.1 verbod

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

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk;
- d. het ophogen van gronden;
- e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

#### 36.5.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 36.5.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

*d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.*

### *36.5.3 afwegingskader*

De in lid 36.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de mogelijkheid van adequaat beheer of de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

## Artikel 37 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 37.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en onderhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' gelegen bovengrondse hoogspanningsverbinding /- leiding, te weten transport van elektriciteit, met aan weerszijden van de leiding een beschermingszone van 35 meter.

### 37.2 bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels (van die bestemming(en)) is bepaald, uitsluitend hoogspanningsmasten tot een hoogte van maximaal 35 meter en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 3 meter ten behoeve van in lid 37.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

### 37.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2 voor het bouwen overeenkomstig de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, mits:

- a. *door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de (bedrijfsveiligheid van de) leiding, en;*
- b. *vooraf advies wordt ingewonnen en is verkregen bij de leidingbeheerder.*

De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

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

#### 37.4.1 verbod

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

- a. *het ophogen van gronden;*
- b. *het aanbrengen hoogopgaande beplantingen en/of bomen.*

#### 37.4.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 37.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. *werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;*
- b. *werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;*
- c. *werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.*

### 37.4.3 afwegingskader

De in lid 37.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de mogelijkheid van adequaat beheer, functioneren of de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

## Artikel 38 Leiding - Riool

### 38.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en onderhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' gelegen rioolpersleiding.

### 38.2 bouwregels

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet toegestaan te bouwen.

### 38.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de (bedrijfs)veiligheid van de leiding. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

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

#### 38.4.1 verbod

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

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- d. het ophogen van gronden;
- e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

#### 38.4.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 38.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.



### 38.4.3 afwegingskader

De in lid 38.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de mogelijkheid van adequaat beheer of de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

## Artikel 39 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 39.1 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.

### 39.2 bouwregels

#### 39.2.1 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.

#### 39.2.2 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 39.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

### 39.3 afwijken van de bouwregels

#### 39.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.2 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.

#### 39.3.2 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.*

### 39.3.3 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 39.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

### 39.4.1 verbod

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

- a. *het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, 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.*

### 39.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 39.4.1 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 39.3. 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 39.3 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.*

#### 39.4.3 afwegingskader

De in lid 39.4.1 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.*

#### 39.4.4 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 39.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 39.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
  - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
  - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 39.2 en lid 39.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 39.5 onder b.*

## Artikel 40 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 40.1 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.

### 40.2 bouwregels

#### 40.2.1 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.

#### 40.2.2 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 40.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 40.3 afwijken van de bouwregels

#### 40.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2 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.

#### 40.3.2 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.*

#### *40.3.3 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 40.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

#### *40.4.1 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 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

#### *40.4.2 uitzondering verbod*

Het in lid 40.4.1 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 40.3. 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 40.3 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.*

#### 40.4.3 afwegingskader

De in lid 40.4.1 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.*

#### 40.4.4 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 40.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 40.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
  - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
  - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*
- c. *de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 40.2 en lid 40.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 40.5 onder b.*

## **Artikel 41 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen**

### **41.1 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/lemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen), grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn)grondwaterstanden.

### **41.2 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.

### **41.3 afwijken van de bouwregels**

#### **41.3.1 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 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 lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken lemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.

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



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

##### 41.4.1 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-, ruiters- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>;*
- 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.*

##### 41.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 41.4.1 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 41.3. 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 41.3 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.*

#### 41.4.3 afwegingskader

De in lid 41.4.1 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.

#### 41.4.4 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.

### 41.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. *de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat:*
  1. *de geohydrologische situatie van de bodem niet meer behoudenswaardig is of niet (meer) aanwezig is;*
  2. *de wel aanwezige geohydrologische situatie in voldoende mate is veiliggesteld;*
- b. *de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' toe te kennen aan gronden indien uit geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige geohydrologische situatie, aanpassing behoeft;*
- c. *de ondergrondse dieptes als genoemd in lid 41.2 en lid 41.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van geohydrologisch onderzoek of van nader verkregen geohydrologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 41.5 onder b.*

## Artikel 42 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

### 42.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. afvoer en berging van (hoog oppervlakte)water, sedimenten en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. vergroten, bescherming en behoud van de beschikbare afvoercapaciteit en waterbergend vermogen van de aangrenzende rivier;
- d. verkeer te water (scheepvaart);
- e. de aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- f. met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bebording voor de scheepvaart.

### 42.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen op de in lid 42.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed zoals duikers, keerwanden en masten ten behoeve van verlichting en bebakening van de aangrenzende rivier waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- b. de gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/nieuwbouw van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakte;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op grond van de andere bestemmingen waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 2 van het Waterbesluit (of de opvolger van de wet / dit besluit) geen watervergunning is vereist, dan wel voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

### 42.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 42.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de afvoercapaciteit van de rivier in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van het oppervlaktewaterlichaam gehoord.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 43 Anti-dubbelregel*

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

## **Artikel 44 Algemene bouwregels**

### **44.1 ondergronds bouwen**

#### **44.1.1 verbod ondergronds bouwen**

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

#### **44.1.2 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 44.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### **44.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek**

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

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

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

### **44.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan. Dit geldt niet voor gebieden gelegen in de bestemmingen 'Kantoor - 1', 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'Groen - Park' voor zover gelegen ten oosten van de spoorlijn 'Arnhem - Nijmegen' (gebied De Hes-west).

#### *44.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Dit geldt niet voor gebieden gelegen in de bestemmingen 'Kantoor - 1', 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'Groen - Park' voor zover gelegen ten oosten van de spoorlijn 'Arnhem - Nijmegen' (gebied De Hes-west).

## Artikel 45 Algemene gebruiksregels

### 45.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

- a. hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, en;
- b. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel de Wet natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

### 45.2 parkeernormen

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

### 45.3 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 46 Algemene aanduidingsregels

### 46.1 milieuzone - waterwingebied

#### 46.1.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterwinning.

#### 46.1.2 bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mogen, in afwijking van de aldaar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waterwinning worden opgericht.

#### 46.1.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 46.1.2 en toestaan dat gebouwd wordt overeenkomstig de daar voorkomende bestemming(en), indien daardoor geen negatief effect optreedt op de kwaliteit van het grondwater, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belangen van de waterwinning en vooraf advies van de beheerder is ingewonnen.

#### 46.1.4 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor teelten die mest en bestrijdingsmiddelen gebruiken of op een andere wijze die leidt tot verslechtering van de kwaliteit van het grondwater. Dit met dien verstande dat bestaand gebruik mag worden voortgezet.

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

##### a verbod

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied', voor zover gelegen buiten het ter plaatse geldende bouwvlak van de onderliggende bestemming(en), 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:

1. *het aanleggen van paden en/of verharden van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
2. *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;*
3. *het gebruiken, storten of opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en of schadelijke stoffen;*
4. *werken of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil beogen of tot gevolg hebben, zoals draineren of onderbemaling.*

##### b uitzondering verbod

Het in lid 46.1.5 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. *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 werkzaamheden;*
2. *het normale onderhoud en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.*



c afwegingskader

De in lid 46.1.5 onder a genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend voor zover:

1. *de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, geen direct of indirect blijvende onevenredige afbreuk doet aan de bescherming van de kwaliteit van het drinkwater en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;*
2. *een omgevingsvergunning als onder lid 1. wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder.*

## 46.2 veiligheidszone - bedrijven

### 46.2.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het gasdrukmeet- en regelstation door een veiligheidszone om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

### 46.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden:

- a. *binnen een afstand van 4 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;*
- b. *binnen een afstand van 10 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor kwetsbare objecten worden gebouwd.*

### 46.2.3 specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen zijn op deze gronden:

- a. *binnen een afstand van 4 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;*
- b. *binnen een afstand van 10 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen kwetsbare objecten toegestaan.*

## Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

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

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

*uitzondering van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Bos', 'Cultuur en ontspanning - Historisch zwembad', 'Groen - Dalzone', 'Groen - Landschap', 'Natuur', 'Water', 'Water - Hoogste Ecologische Niveau (HEN-wateren)', 'Water - Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-wateren)', maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond.*

## Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

### 48.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Kantoor - 1' dan wel 'Groen - Park', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. wijziging van het bestemmingsvlak kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden;
- b. uitsluitend het westelijk gedeelte van gebouw H32 mag gewijzigd worden in de bestemming 'Groen - Park';
- c. de te realiseren oppervlakte aan bebouwing mag maximaal 6.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo) bedragen, vermeerderd met het bestaande bvo binnen de reeds tot 'Kantoor - 1' bestemde gronden (maar met uitzondering van het bvo van gebouw H32) binnen de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- d. het te realiseren bruto bouwvolume mag maximaal 30.000 m<sup>3</sup> bedragen, vermeerderd met het bestaande bruto bouwvolume binnen de reeds tot 'Kantoor - 1' bestemde gronden (maar met uitzondering van het bruto bouwvolume van gebouw H32) binnen de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- e. de bouwhoogte van de bebouwing mag maximaal 16 meter bedragen;
- f. de oost-west gericht zichtas tussen de gebouwen H21 en H31 enerzijds en H23 en H25 anderzijds, zoals aangeduid in de Landschapsvisie Arnhems Buiten, vastgesteld de dato 30 maart 2011, dient in stand te blijven, maar mag gedraaid worden tot een meer west-zuidwest - oost-noordoost richting;
- g. voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm (opgenomen in het gemeentelijk beleid dan wel die specifiek is vastgelegd voor dit gebied) die geldt op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, waarbij gestreefd wordt naar gebouwde, ondergrondse parkeervoorzieningen;
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersdruk op het plangebied en de directe omgeving;
- i. burgemeester en wethouders kunnen in het wijzigingsplan een regeling opnemen die hen bevoegd verklaart met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sub d voor het overschrijden van de maximale hoogte met maximaal 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van een gebouw ten behoeve van opbouwen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- j. alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van en rond gebouw H40, dienen het Masterplan Hes West en de Landschapsvisie Arnhems Buiten, zoals vastgesteld de dato 30 maart 2011, nader uitgewerkt te worden;
- k. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dienen burgemeester en wethouders de gemeenteraad vooraf te consulteren.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 49 Overgangsrecht

#### 49.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 49.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 49.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 49.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 49.1.1 met maximaal 10%.

##### 49.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 49.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 49.2 overgangsrecht gebruik

##### 49.2.1 overgangsrecht

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

##### 49.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 49.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 49.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 49.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 49.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 49.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## *Artikel 50 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

## *Bijlagen bij regels*

## ***Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten***



## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>01</b>	-	<b>Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	0	Tuinbouw:	
0112	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	5	– champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0112	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0121		Fokken en houden van rundvee	3.2
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	1	– paardenfokkerijen	3.1
0122	2	– overige graasdieren	3.1
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:	
0124	4	– overig pluimvee	3.2
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	2	– konijnen	3.2
0125	3	– huisdieren	3.1
0125	4	– maden, wormen e.d.	3.2
0125	5	– bijen	2
0125	6	– overige dieren	2
0130		Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	3.2
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
0142		KI-stations	2
<b>02</b>	-	<b>Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw</b>	
020		Bosbouwbedrijven	3.1
<b>05</b>	-	<b>Visserij- en visteeltbedrijven</b>	
0501.1		Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
0502	1	– oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	2	– visteeltbedrijven	3.1
<b>10</b>	-	<b>Turfwinning</b>	
103		Turfwinningbedrijven	3.2
<b>14</b>	-	<b>Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.</b>	
144		Zoutwinningbedrijven	3.2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>15</b>	-	<b>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
151	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
151	7	– loonslachterijen	3.1
151	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	– jam	3.2
1532, 1533	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	– met koolsoorten	3.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	– melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup> :	3.2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
1584	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1584	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	– theepakkerijen	3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	– zonder poederdrogen	3.2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
<b>17</b>	-	<b>Vervaardiging van textiel</b>	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
172	0	Weven van textiel:	
172	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
<b>18</b>	<b>-</b>	<b>Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
<b>19</b>	<b>-</b>	<b>Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
<b>20</b>	<b>-</b>	<b>Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.1		Houtzagerijen	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	– met zoutoplossingen	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
<b>21</b>	<b>-</b>	<b>Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	– p.c. < 3 t/u	3.2
<b>22</b>	<b>-</b>	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>23</b>	<b>-</b>	<b>Aardolie-/steenkoolverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen</b>	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>24</b>	-	<b>Vervaardiging van chemische producten</b>	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
<b>25</b>	-	<b>Vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	– vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststof-bouwmaterialen	3.1
<b>26</b>	-	<b>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten</b>	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	– glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	– p.c. < 100 t/u	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
267	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
<b>28</b>	-	<b>Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	– gesloten gebouw	3.2
281	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	– algemeen	3.2
2851	11	– metaalharderen	3.2
2851	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2	– scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	6	– anodiseren, eloxeren	3.2
2851	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	8	– emailleren	3.2
2851	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
<b>29</b>	-	<b>Vervaardiging van machines en apparaten</b>	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	1	– p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
<b>30</b>	-	<b>Vervaardiging van kantoormachines en computers</b>	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
<b>32</b>	-	<b>Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd.</b>	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
<b>33</b>	-	<b>Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
<b>34</b>		<b>Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
<b>35</b>	-	<b>Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	– houten schepen	3.1
351	2	– kunststof schepen	3.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	– algemeen	3.2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
<b>36</b>	<b>-</b>	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1		Sociale werkvoorziening	2
3663.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
<b>40</b>	<b>-</b>	<b>Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>	
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B1	– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	– < 10 MVA	2
40	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	C3	– 100 - 200 MVA	3.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E1	– stadsverwarming	3.2
40	E2	– blokverwarming	2
40	F0	Windmolens:	
40	F1	– wiekdiameter 20 m	3.2
<b>41</b>	<b>-</b>	<b>Winning en distributie van water</b>	
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2	– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	– < 1 MW	2
41	B2	– 1 - 15 MW	3.2
<b>45</b>	<b>-</b>	<b>Bouwnijverheid</b>	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
45	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
<b>50</b>	<b>-</b>	<b>Handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	Benzineservicestations:	
505	2	– met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
505	3	– zonder LPG	2
<b>51</b>	<b>-</b>	<b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		Grth in bloemen en planten	2
5123		Grth in levende dieren	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksproducten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	5	– munitie	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabricaten	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	5	– algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	6	– algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1		Grth in chemische producten	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
518	0	Grth in machines en apparaten:	
518	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	2	– overige	3.1
519		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
<b>52</b>	<b>-</b>	<b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>	
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	1
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	1
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
5261		Postorderbedrijven	3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
<b>55</b>	<b>-</b>	<b>Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking</b>	
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	1
552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	1	Cafés, bars	1
554	2	Discotheken, muziekcafés	2
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
<b>60</b>	<b>-</b>	<b>Vervoer over land</b>	
601	0	Spoorwegen:	
601	1	– stations	3.2
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
<b>61, 62</b>	<b>-</b>	<b>Vervoer over water / door de lucht</b>	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1



## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>63</b>	-	<b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2	– stukgoederen	3.2
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		Reisorganisaties	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	-	<b>Post en telecommunicatie</b>	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	Zendinstallaties:	
642	B1	– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	– FM en TV	1
642	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
<b>65, 66, 67</b>	-	<b>Financiële instellingen en verzekeringswezen</b>	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
<b>70</b>	-	<b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
<b>71</b>	-	<b>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
<b>72</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	Datacentra	2
<b>73</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>75</b>	-	<b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7525		Brandweerkazernes	3.1
<b>80</b>	-	<b>Onderwijs</b>	
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
<b>85</b>	-	<b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>	
8511		Ziekenhuizen	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1
853	1	Verpleeghuizen	2
853	2	Kinderopvang	2
<b>90</b>	-	<b>Milieudienstverlening</b>	
9001	B	Rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A2	– kabelbranderijen	3.2
9002.2	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	– oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	A7	– verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C3	– belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
<b>91</b>	-	<b>Diverse organisaties</b>	
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	2
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	3.1
<b>92</b>	-	<b>Cultuur, sport en recreatie</b>	
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213		Bioscopen	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234		Muziek- en balletscholen	2
9234.1		Dansscholen	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9253.1		Dierentuinen	3.2
9253.1		Kinderboerderijen	2
926	0	Zwembaden:	
926	1	– overdekt	3.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

<b>SBI-code</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
926	A	Sporthallen	3.1
926	B	Bowlingcentra	2
926	C	Overdekte kunstijsbanen	3.2
926	E	Maneges	3.1
926	F	Tennisbanen (met verlichting)	3.1
926	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1
926	H	Golfbanen	1
926	I	Kunstslibanen	3.1
926	0	Schietinrichtingen:	
926	11	– buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	2	– binnenbanen: boogbanen	1
926	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	3.1
926	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
926	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
9271		Casino's	2
9272.1		Amusementshallen	2
<b>93</b>	<b>-</b>	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begraafondernemingen:	
9303	1	– uitvaartcentra	1
9303	2	– begraafplaatsen	1
9303	3	– crematoria	3.2
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	A	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



## **Eindnoten**

1. WINDMILL. (10 juni 2014). Beoordeling van de risico's door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en Oosterbeek-Noord in de gemeente Renkum, rapportnummer: P2014.075-01.



Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

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



Gemeente Renkum

