

Bestemmingsplan Wolfheze 2017

IDN: NL.IMRO.0274.bp0188wh-va02



Gemeente Renkum

Wolfheze 2017

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	16
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Historie	17
2.3 Ruimtelijke structuur	19
2.4 Functionele structuur	24
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	38
3.1 Inleiding	38
3.2 Rijksbeleid	38
3.3 Provinciaal beleid	44
3.4 Regionaal beleid	47
3.5 Gemeentelijk beleid	48
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	50
4.1 Inleiding	50
4.2 Bodem	50
4.3 Lucht	50
4.4 Geluid	51
4.5 Milieuzonering	51
4.6 Externe veiligheid	51
4.7 Water	54
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	57
4.9 Natuurwaarden	58
4.10 Verkeer en parkeren	62
4.11 Kabels en leidingen	63
4.12 Economische uitvoerbaarheid	63
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	64
5.1 Algemeen	64
5.2 Planregels	67
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	75
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	75
6.2 Zienswijzen	75
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	96
6.4 Ambtshalve wijzigingen	98
<i>Regels</i>	101
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	102

Artikel 1	Begrippen	102
Artikel 2	Wijze van meten	121
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	123
Artikel 3	Agrarisch	123
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	126
Artikel 5	Bedrijf	130
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	133
Artikel 7	Bos	135
Artikel 8	Centrum - 1	138
Artikel 9	Groen	141
Artikel 10	Groen - Park	143
Artikel 11	Maatschappelijk	145
Artikel 12	Maatschappelijk - Zorginstelling	147
Artikel 13	Maatschappelijk - Zorginstelling 1	150
Artikel 14	Natuur	152
Artikel 15	Recreatie - Verblijf 1	154
Artikel 16	Sport	157
Artikel 17	Tuin	159
Artikel 18	Verkeer	162
Artikel 19	Verkeer - Onverhard	165
Artikel 20	Verkeer - Spoorverkeer	167
Artikel 21	Wonen	169
Artikel 22	Leiding - Gas	174
Artikel 23	Waarde - Archeologie hoge verwachting	176
Artikel 24	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	179
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	182
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	182
Artikel 26	Algemene bouwregels	183
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	185
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	186
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	187
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	189
Artikel 30	Overgangsrecht	189
Artikel 31	Slotregel	190
<i>Bijlagen bij regels</i>		191
<i>Bijlage 1</i>	<i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>	192

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 'Wolfheze 2017' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de in 2012, 2013, 2014, 2015 en 2016 vastgestelde (voornamelijk beheer-)bestemmingsplannen 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', 'Heveadorp 2012', 'Kievitsdel 2013', 'Doorwerth 2013', 'Renkum - Heelsum 2013', 'Oosterbeek-Noord 2014', 'Oosterbeek-Centrum 2015' en 'Oosterbeek-Zuid 2016'.

Voor het grootste deel van het plangebied van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007'. Dit plan is bijna tien jaar oud, wat de reden is om nu een nieuw bestemmingsplan te maken voor Wolfheze. 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 plannen nog relatief nieuw zijn. Daardoor wordt een bijna gebiedsdekkend bestemmingsplan gemaakt.

Een gebied ten noorden van het spoor is namelijk niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor dit gebied wordt op korte termijn een apart ontwikkelend bestemmingsplan gemaakt. Het betreft het terrein bekend als voorheen Willemsen Naaldhout aan de Duitsekampweg.

Het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' 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 nagenoeg geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk.

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 (ruimtelijk) achter die plannen staat. Daarom worden die plannen nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel juridisch afgerond of deels) kan gedacht worden aan vergunde functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bij- of bedrijfsgebouwen, zoals Heelsumseweg 1, Heelsumseweg 3, Wolfhezerweg 70-72, Wolfhezerweg 84, Wolfhezerweg 34, Duitsekampweg 60 en Wolfhezerweg 113.

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 (onder andere woningen) voor het terrein van Pro Persona en het terrein van voorheen Willemsen Naaldhout.

Enkele kleinschalige veranderingen zijn wel meegenomen in het voorliggend bestemmingsplan. In het bestaande pand Plein 7-10 zijn gestapelde woningen gevestigd voor patiënten van Pro Persona. Deze panden komen nu vrij want ze zijn niet meer nodig voor de maatschappelijke functie. Omdat deze panden al gebruikt worden voor wonen, geschikt zijn voor wonen (voldoen aan geluidsnormen en dergelijke, en passen binnen de regionale woningbouwafspraken) en ze direct tegen het centrum van Wolfheze liggen is de wens om deze woningen op korte termijn om te vormen naar maximaal 12 reguliere (gestapelde) woningen, waarbij alleen intern wordt verbouwd. Dit kan door het college met een functiewijziging worden toegestaan. Daarom wordt dit nu meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In 2014 is het pand aan de Heelsumseweg 1 met een functiewijziging omgezet naar wonen. Nu is de wens van Pro Persona om ook één of twee woningen te realiseren in de open ruimte tussen de woon-/kantoorpanden Heelsumseweg 1 en 3. Ruimtelijk is woningbouw hier passend want gelegen aan een woonstraat en tussen woningen in. Reeds in 2015 heeft Pro Persona gevraagd om een bestemmingsplanwijziging hiervoor. Afsproken is dit verzoek mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Wolfheze 2017. Verder hebben de panden Lindenhof en Schoonoord op het terrein van Pro Persona een verruiming van gebruik gekregen. Deze karakteristieke panden (die overigens geen monument zijn) zijn niet meer geschikt voor gebruik voor Pro Persona. Sloop van die oude panden vindt Pro Persona (maar ook de gemeente) ongewenst en zonde. Daarom is de wens om deze te verhuren aan derden als kantoorruimte, kleinschalige bedrijfjes en dergelijke. Deze functieverruiming, die het college kan verlenen, is daarom nu mogelijk gemaakt door ter plaatse een aanduiding op te nemen.

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 zonedig 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 aanbouwen (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 als volgt globaal begrensd: In het noorden door sportpark Duitsekampweg, de woningen met tuinen aan de Duitsekampweg en de ten noorden daarvan gelegen agrarische percelen (tot aan het perceel Wolfhezerweg 110-112), het Schild en de toegang naar Camping Lindenhof en Camping Lindenhof zelf. In het westen door de Reijerskamp, Parallelweg, de Boshoeve, de westelijke grens van Pro Persona. In het zuiden door het fietspad van de Heelsumseweg en de A50. In het oosten door de gemeentegrens met Arnhem. Zoals gezegd ligt de locatie van voorheen Willemsen Naaldhout, aan de Duitsekampweg, niet in het bestemmingsplan.

Het plangebied omvat overwegend een woongebied met wegen en groenvoorzieningen, grote percelen met een maatschappelijke functie zoals Pro Persona en Het Schild, kleine maatschappelijke functies zoals een kerk en een school, bossen (met name in het oosten en zuiden), agrarische percelen (in het noorden), een chaletpark (in het noordoosten) en enkele bijzondere functies zoals bedrijven en centrumfuncties.

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



Ligging en begrenzing plangebied

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 tien bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Wolfheze 2007' en 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- *'Wolfheze 1987', (deels), vastgesteld op 20 april 1988 en goedgekeurd op 12 augustus 1988;*
- *'Wolfheze 2007', vastgesteld op 28 november 2007 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 30 mei 2008;*
- *'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008', (deels), vastgesteld op 17 december 2008 en gedeeltelijke goedgekeurd op 10 juli 2009;*
- *'Wolfhezerweg-Duitsekampweg 2009', vastgesteld op 27 mei 2009; Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Wolfsheide 2010', vastgesteld op 7 juli 2010; Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Henriëttehoeve 2015', vastgesteld op 24 juni 2015. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Balijeweg 14-14a, 2016', vastgesteld op 29 september 2016. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Parapluperherziening prostitutie gemeente Renkum' (deels), vastgesteld op 19 juni 2002 en*

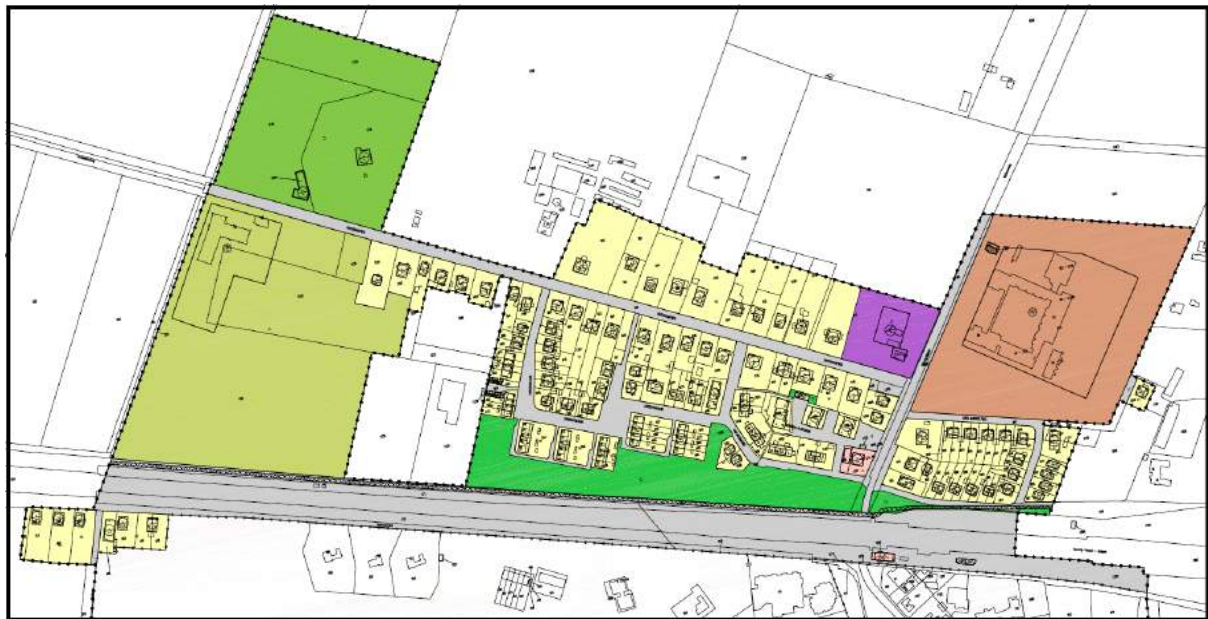
goedgekeurd op 14 januari 2003;

- '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 28 november 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' nagenoeg ongewijzigd opgenomen. Ook de bestemmingsplannen 'Balijeweg 14-14a, 2016', 'Henriëttehoeve 2015', 'Wolfsheide 2010', 'Wolfhezerweg-Duitsekampweg 2009' en 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' zijn nagenoeg ongewijzigd overgenomen. Het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987', dat nog geldt ter plaatse van twee gebieden op het terrein van Pro Persona, is deels overgenomen en deels niet. De provincie had in 2008 goedkeuring onthouden aan twee delen van het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' op het terrein van Pro Persona. Ten eerste ging het om de westelijke groenstrook met een maatschappelijke bestemming, welke toen net was opgenomen in het Natura 2000-gebied De Veluwe. Het tweede deel was een strook langs de Parallelweg waarin de woonbestemming te ruim was geformuleerd. Voor beide delen gold daardoor nog steeds het bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' waarin beide delen een maatschappelijke bestemming hadden met een bouwvlak. In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' heeft westelijk beboste deel van het terrein van Pro Persona, het Natura 2000-gebied, nu de bestemming 'Bos' gekregen.

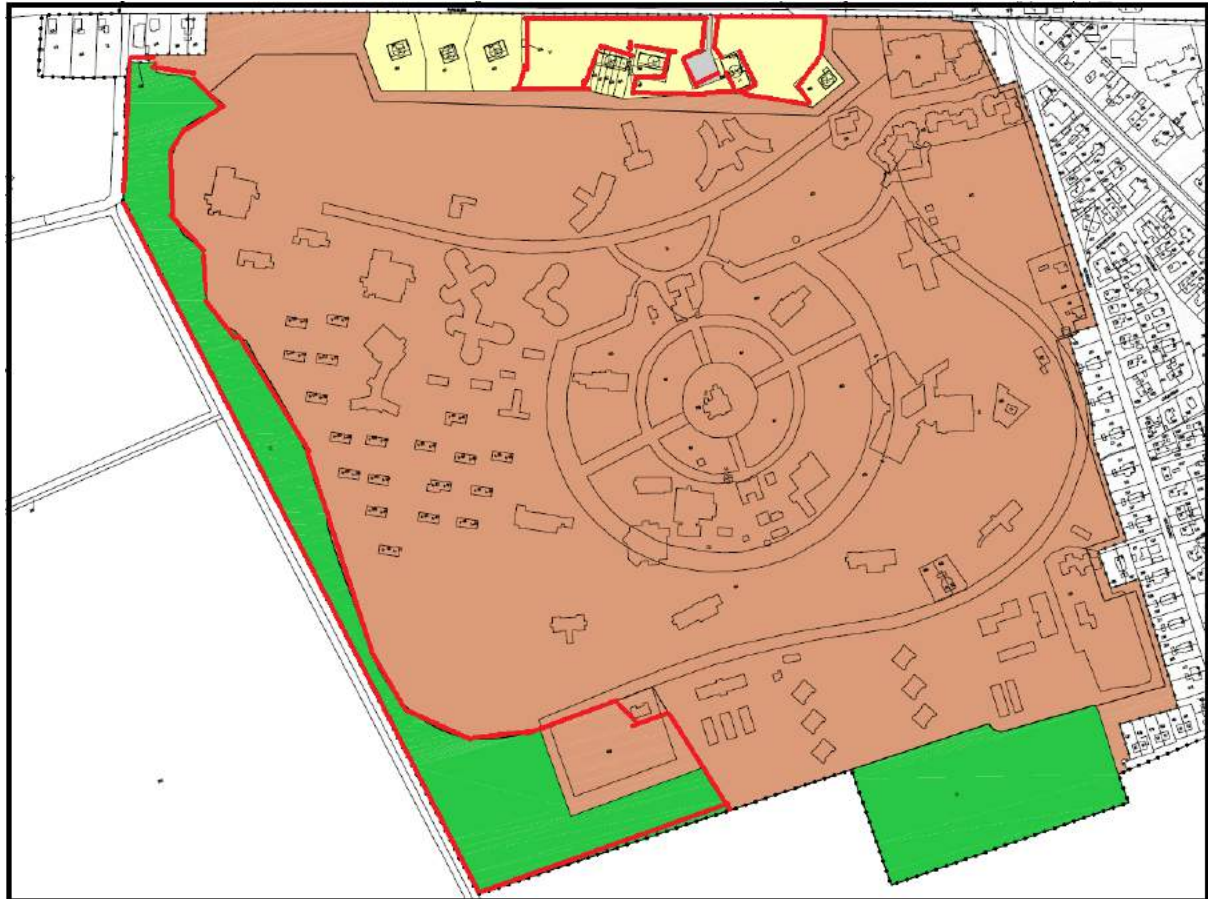
Hierna staan de verbeeldingen van bijna alle voorheen geldende bestemmingsplannen afgebeeld.



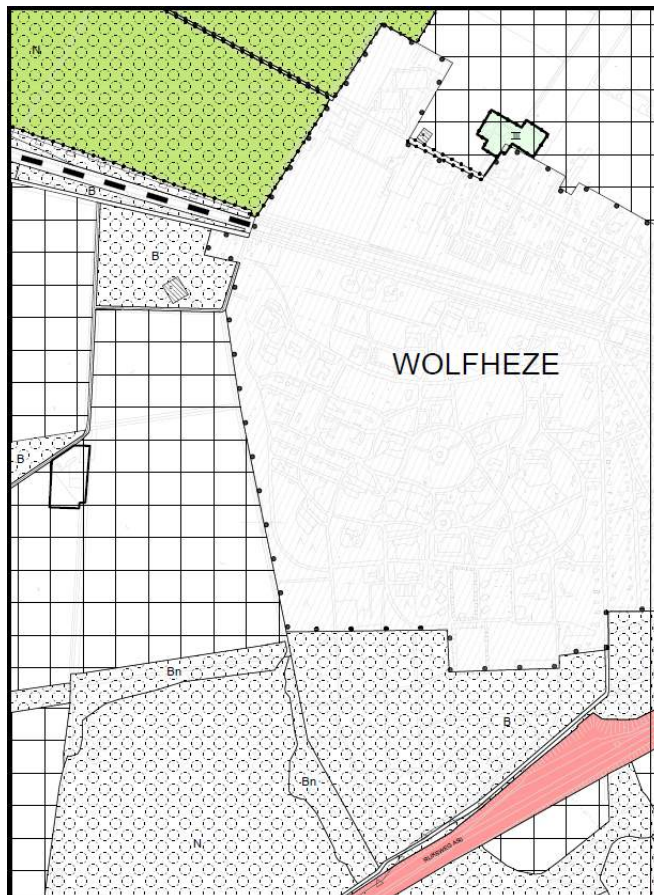
bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' (gebied noord)



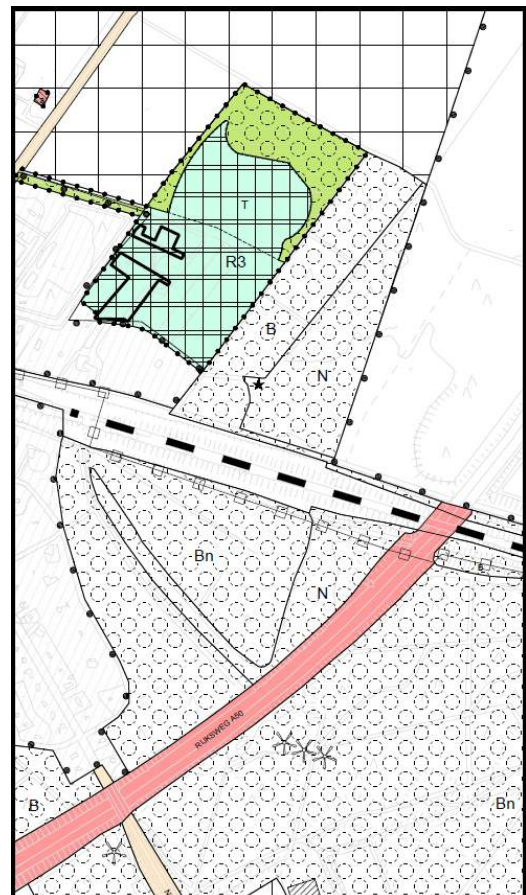
bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' (gebied oost)



bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' (gebied west, terrein Pro Persona) (met rode lijn het gedeelte wat niet goedgekeurd was, daar geldt nog Wolfheze 1987)



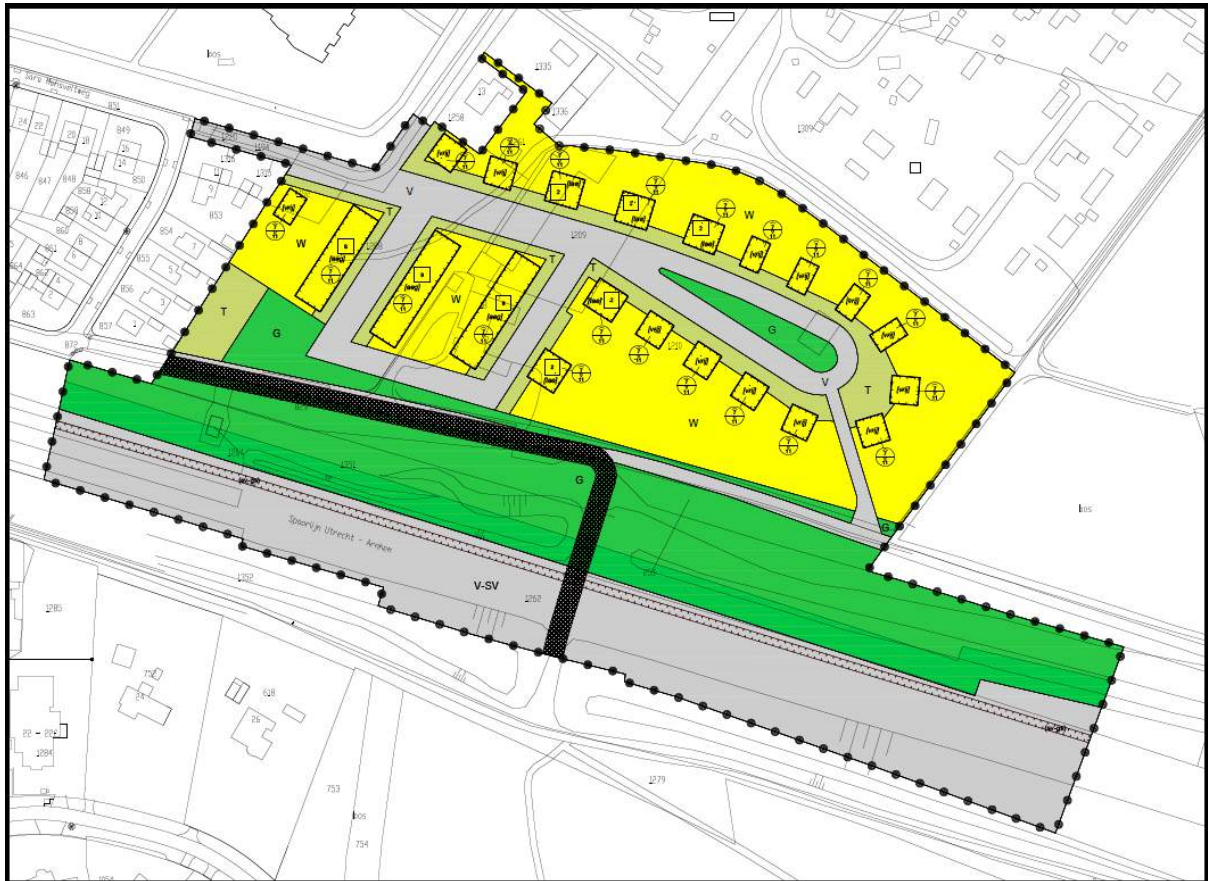
bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (westelijk deel)



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



bestemmingsplan 'Henriëtte Hoeve 2015'



bestemmingsplan 'Wolfsheide 2010'



bestemmingsplan
'Wolfhezerweg-Duitsekampweg 2009'



bestemmingsplan 'Balijeweg 14-14a, 2016'

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 bestemmingsystematiek.

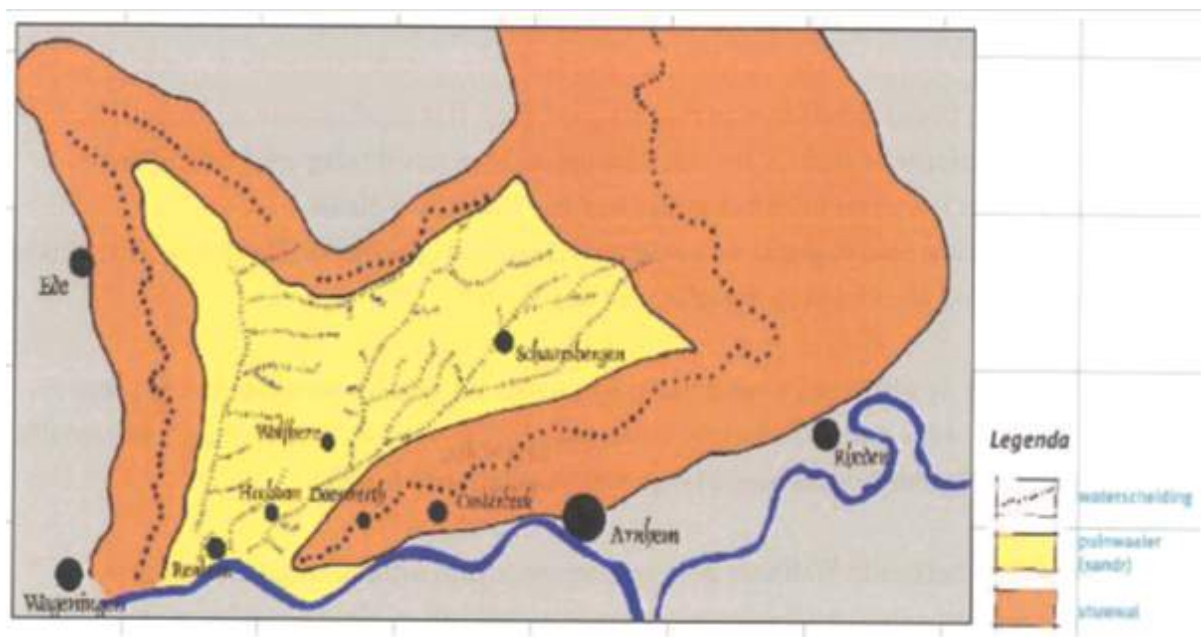
2.2 Historie

2.2.1 Geomorfologie

De ontwikkeling van het landschap in de gemeente Renkum is sterk bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen en de tussenliggende sandr (puinwaaier). Het dorp Wolfheze ligt op deze sandr. De stuwwallen zijn hooggelegen droge zandgebieden, die gevormd zijn in de ijstijden. Het ijs kroop door de rivierdalen en duwde grote massa's grond voor zich uit. De stuwwal tussen Lunteren en Wageningen, westelijk van Wolfheze bestaat uit een heuvelrug met een hoogte van ruim 50 meter. De voornamelijk uit rivierafzettingen bestaande heuvelrug is door het landijs opgeduwd tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. De stuwwal vormt samen met de Utrechtse Heuvelrug een karakteristieke boog rond het glaciaal bekken van de Gelderse Vallei. De stuwwal van Arnhem is weliswaar sterk verstedelijkt maar vormt nog altijd een waardevol geomorfologisch element.

Toen in het laat-Weichselien het ijs de Rijn belemmerde om in noordelijke richting te blijven stromen heeft deze zijn loop via de IJsselvallei naar het westen verlegd. Daarna zijn delen van de stuwwal van Arnhem geërodeerd.

Met het smelten van het ijs kon het water alleen in zuidelijke richting over de stuwwallen. Veel zand en grind is meegenomen en in waaivorm weer afgezet. De sandr of spoelzandwaaier van Wolfheze is de grootste spoelzandwaaier in ons land; zeldzaam, redelijk gaaf en daarom zeer waardevol.



2.2.2 Het dorp Wolfheze

Al voor 800 moet het gebied van Wolfheze bewoond zijn geweest. Er zijn twintig grafheuvels in de omgeving gevonden, vooral langs de beek. Het oude dorp Wolfheze, wat Wolvenbos betekent, lag ten zuiden van het huidige dorp maar werd in de 16e eeuw verwoest.

De spoorlijn Utrecht - De Klomp werd in 1845 doorgetrokken tot Arnhem. Daardoor kreeg Wolfheze een station op de plek waar de oude Jachtweg de spoorbaan kruiste. Wolfheze was het enige station tussen Ede en Arnhem en erg belangrijk voor Oosterbeek, waar veel houthandel was. Voor het goederenvervoer was een verbinding nodig tussen het nieuwe station en de Utrechtseweg. Er liep een oud pad, deels schaapsdrift, dat via de Bredelaan en Zonneheuvelweg liep. Het pad was echter ongeschikt voor goederenvervoer, zodat Baron van Brakell, eigenaar van de gronden van Groot-Wolfheze, in 1846 de Wolfhezerweg liet aanleggen. Al spoedig volgde er bebouwing bij het station. In 1848 werd de Wolfhezerweg verlengd met de Italiaanseweg.

In 1906 kocht de Vereniging tot Christelijke verzorging van geestes- en zenuwzieken 86 hectare bosgebied en zette er een gebouw neer, de voorloper van het huidige psychiatrisch ziekenhuis. In 1911 werd ten noorden van de spoorbaan een tehuis voor alleenstaande blinden gebouwd. In de jaren tussen 1915 en 1917 kwam er een kamp voor geïnterneerde Duitse militairen. De Duitsekampweg herinnert daar nog aan.

Het dorp Wolfheze bestond in eerste instantie voornamelijk uit personeel van het psychiatrisch ziekenhuis (nu Pro Persona) en het blindentehuis (nu Het Schild). Rond 1920 vestigden zich bewoners van buiten in Wolfheze en nam de bebouwing toe. Aanvankelijk was dat nog alleen langs de Wolfhezerweg en de Heelsumseweg, maar na 1930 verrees ook rondom de Lawijckerhof en langs de Duitsekampweg bebouwing. In 1925 werd aan de Lawijckerhof de gereformeerde kerk gebouwd. In 1935 werd aan de Heelsumseweg het grootste gebouw van het psychiatrisch ziekenhuis, de Neder Veluwe kliniek, gebouwd. Dit gebouw heeft in belangrijke mate het gezicht van het ziekenhuis naar buiten toe bepaald. Inmiddels is het gebouw gesloopt en zijn in de jaren '90 een aantal nieuwe gebouwen langs de hoofdingang van het Gelderse Roos terrein gebouwd.

Het dorp kwam de tweede wereldoorlog redelijk goed door. Het psychiatrisch ziekenhuis had wel met grote verwoestingen te maken. De luchtlandingen, waarmee de slag om Arnhem begon, vonden onder meer ten westen van het gebied van het ziekenhuis plaats. Na de oorlog werd een nieuw, groter en moderner ziekenhuis opgebouwd. Het tehuis voor blinden brandde in de oorlog af en werd op dezelfde plek opgebouwd.

In de jaren '60 van de vorige eeuw veranderde de tot dan toe 'organische' groei van het dorp in een meer schoksgewijze groei waarbij met name ten noorden van het spoor wat grotere aantallen dezelfde woningen werden gerealiseerd langs nieuw aangelegde wegen.

De laatste 35 jaar hebben in Wolfheze geen noemenswaardige uitbreidingen meer plaats gevonden, met uitzondering van de locatie Wolfsheide bij de Sara Mansveltweg. De bouw hiervan bevindt zich in een afrondende fase. De laatste vrijstaande woningen worden nu gebouwd. De rijenwoningen en twee-onder-één-kappers zijn inmiddels gebouwd. Hier zijn en worden 49 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Verder is er nog een concrete woningbouwlocatie in ontwikkeling. Het betreft de invulling van het terrein van het voormalige bedrijf Willemsen Naaldhout, gelegen tussen de Duitsekampweg en de

spoorlijn. Binnen het gebied worden circa 50 woningen kunnen worden gebouwd. De verwachting is dat binnen een jaar de planologische procedures hiervoor zijn doorlopen zullen zijn. De ruimtelijke kaderstelling door de gemeenteraad heeft al enige jaren geleden plaatsgevonden. Verder heeft Pro Persona, door een teruglopend aantal bedden voor de maatschappelijke functie en wijzigingen in het (landelijke) beleid, plannen om in de komende 10 jaar circa 20-30 woningen te bouwen op het terrein van Pro Persona.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het inwoneraantal en de woningvoorraad sinds 1849 weergegeven. Bij het aantal inwoners zijn ook de langdurige patiënten van de Gelderse Roos en de bewoners van het centrum voor visueel gehandicapte ouderen Het Schild meegeteld.

Het dorp telde per 1 juli 2004 1.679 inwoners. Hiervan woonden 396 op het complex van de Gelderse Roos (nu Pro Persona) en 113 op het terrein van het Schild. Het dorp telt per 1 januari 2017 1.748 inwoners. Daarvan wonen er op 1 januari 2017 637 op het terrein van Pro Persona en Het Schild (respectievelijk 386 en 241).

Jaar	Inwoners
1849	11
1920	275
1947	1302
1960	1875
1972	2388
1977	2098
1986	1964
1996	1673
2004	1679
2006	1676
2013	1704
2017	1748

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' ligt in het noorden van de gemeente Renkum. De oostelijke grens wordt gevormd door de gemeente Arnhem, de zuidelijke grens door de snelweg de A50, in het westen door de bossen langs het terrein van Pro Persona en in het noorden door de agrarische gronden ten noorden van Wolfheze.

Wolfheze ademt de sfeer van de bosrijke omgeving. Dit is te danken aan de ruime dorpsopzet en de aanwezigheid van veel groen. Het dorp ligt rondom twee structuurlijnen te weten de spoorlijn en de Wolfhezerweg. Wolfheze kent geen duidelijk centrum. De Wolfhezerweg direct ten zuiden van het spoor vormt min of meer het hart van het dorp. Hier liggen het station, met een winkel in het voormalig stationsgebouw, horeca en de hoofdingang van de Pro Persona.

Het groen in Wolfheze bestaat uit een raamwerk van lanen met een invulling van particulier groen in tuinen. Ruimtelijk zijn in Wolfheze drie gebieden te onderscheiden die ieder een eigen karakter hebben. Het betreft:

1. het deel ten noorden van de spoorlijn;
2. het zuid-oostelijk deel van het dorp aan weerszijden van de Wolfhezerweg;
3. het terrein van Pro Persona

1. Noordelijk plangebied

Van oudsher lag de bebouwing langs de Duitsekampweg. Hier vinden we vrijstaande en twee onder één kap woningen. De Duitsekampweg vormt de overgang tussen het dorp en het open landelijk gebied. Aan de Duitsekampweg ligt een sportpark en een pensionstal voor paarden.

In de jaren '60 van de vorige eeuw is de bebouwing tussen de Duitsekampweg en het spoor en de bebouwing aan de Sara Mansveltweg gerealiseerd. Deze kenmerkt zich door relatieve eenvormigheid. Rijen met min of meer dezelfde woningen, zogenaamde doorzonwoningen met twee bouwlagen en een kap, vormen het straatbeeld. De opzet is ruim en het karakter groen, met veel eiken, dennen en sparren.

Aan de Wolfhezerweg ligt ten noorden van het spoor het centrum voor visueel gehandicapte ouderen 'Het Schild'. Het aantal bewoners van het Schild is de afgelopen jaren toegenomen. In 1986 telde het Schild nog 65 bewoners terwijl dit in 2004 al 113 waren. Enkele jaren geleden heeft het Schild nieuwbouw gerealiseerd.

Ten oosten van Het Schild ligt Chaletpark Lindenhof. Hier staan chalets/stacaravans en recreatiewoningen. Ook is hier het Glidermuseum gevestigd.



Het noordelijke deel van Wolfheze, met de Van Mesdagweg - Duitsekampweg (naar noorden bekeken)



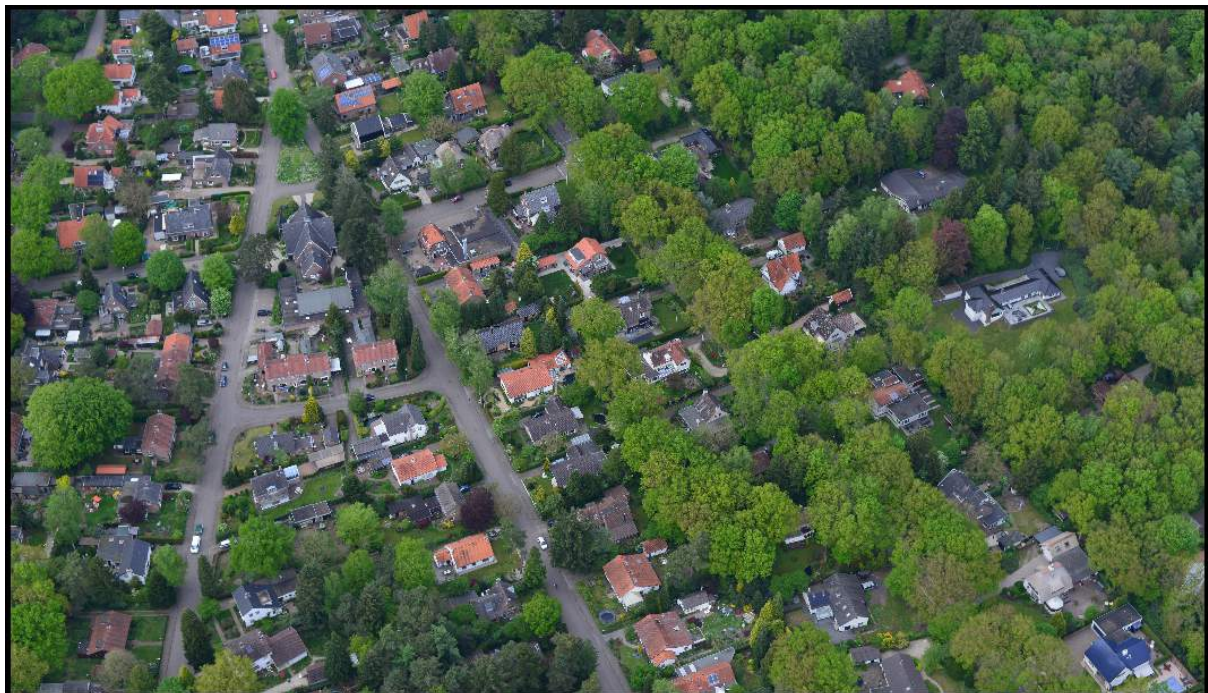
Luchtfoto Het Schild (naar noorden bekeken)



Luchtfoto Chaletpark Lindenhof (naar zuiden bekeken)

2. Zuid-oostenlijk plangebied

Het zuid-oostelijke gedeelte van Wolfheze is het oudste deel van het dorp. De straten ten westen van de Wolfhezerweg zijn recht en komen samen bij de spoorwegovergang. De woningen liggen op enige afstand van de straat op regelmatige afstanden van elkaar. Het zijn overwegend vrijstaande en twee onder één kap woningen, die onderling in bouwvorm verschillen. De Balijeweg vormt de oostelijke grens van het dorp. Aan deze weg staan vrijstaande woningen op zeer grote kavels. De voorzieningen, horeca, een winkel, school en station bevinden zich in dit deel van het dorp.



Zuid-oostelijk deel van Wolfheze (naar het noorden bekeken), met de Macharislaan en Johan Stratuslaan.



Het centrum van Wolfheze (naar het zuiden bekeken), met rechts het terrein van Pro Persona met het gebouw Plein, onder de spoorlijn en links de centrumvoorzieningen, zoals het voormalige stationsgebouw en het restaurant.

3. Het terrein van Pro Persona

Het terrein van Pro Persona (voorheen de Gelderse Roos) staat ruimtelijk los van de rest van Wolfheze. Dit heeft te maken met de andersoortige inrichting en de visuele beslotenheid van het terrein.

Het belangrijkste kenmerk van het terrein is het parkachtige karakter. Langs geasfalteerde wegen liggen de losse vrijstaande gebouwen tussen bomen, gazons en bos. Het terrein wordt omzoomd door bos waardoor het vanuit de omgeving, met name het open agrarisch gebied westelijk van Wolfheze, niet zichtbaar is. Aan de oostkant ligt het terrein afgeschermd van het dorp door woningen aan de Heelsumseweg. De aanwezigheid van de Gelderse Roos is eigenlijk alleen zichtbaar bij de hoofdingang nabij de spoorwegovergang.

Veranderende inzichten in de behandelwijze van psychiatrische patiënten hebben door de jaren heen duidelijk ruimtelijke gevolgen gehad. De gebouwen van de Gelderse Roos zijn in verschillende tijdsperiodes en architectuurstijlen gebouwd waardoor een afwisselend beeld ontstaat.

Voor de tweede wereldoorlog waren de gebouwen groots en monumentaal. De wegen lagen cirkelvormig rondom de centraal gesitueerde kerk. Later ontstond meer kleinschalige bebouwing waarin patiënten in kleinere eenheden zoveel mogelijk zelfstandig bij elkaar woonden. Ook werd de afgeslotenheid van het terrein, in de vorm van hekken en toegangspoorten verminderd. Dit past in het streven patiënten meer te laten integreren in de samenleving. Deze gedachte heeft ook een verdergaande decentralisatie tot gevolg gehad.

Steeds meer patiënten werden op locaties buiten het centrale terrein te Wolfheze opgevangen en de verblijfsduur voor patiënten is sterk teruggelopen.

Daarbij is de gemiddelde woningbezetting gedaald, terwijl de afgelopen 30 jaar nauwelijks nieuwbouw qua maatschappelijke woonruimte heeft plaatsgevonden. Anderzijds zijn er wel vele gebouwen gesloopt en heeft er nieuwbouw van behandelruimtes (gebouwen) plaatsgevonden.



terrein van Pro Persona (naar zuiden bekeken)

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 en enkele gestapelde woningen. Met name in het zuidoosten en noorden (ten noorden van de spoorlijn) liggen de woongebieden. Ook langs de Parallelweg liggen nog enkele woningen. Enkele woningen worden ook deels voor andere functies gebruikt (dan wel zijn al in de voorheen geldende bestemmingsplannen zo bestemd) 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, met uitzondering van de twee woningen aan de Heelsumseweg tussen 1 en 3 en het omzetten van de maatschappelijke woningen aan het van het pand Plein tot maximaal 12 reguliere 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, 2014, 2015 en 2016 vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere woonkernen in onze gemeente veelal, op 1 meter achter de (voor)gevel of 2 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 'Wolfheze 2007', gingen vaak nog uit van een grens tussen het voorerf en achtererf van circa 3 meter achter de voorgevel (hierbij was dit in de regels opgenomen en niet op de verbeelding/plankaart). 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.



Appartementen Balijeweg



Heelsumseweg



woningen Duitsekampweg





nieuwbouw locatie Wolfsheide



Parallelweg

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 driegeneratiewoning 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 kerk en de Burcht aan de Macharislaan-Lawijckerhof, de school aan de Baliweg - Parallelweg, het Schild aan de Wolfhezerweg en Pro Persona.



De Burcht



kerk Lawijckerhof



Het Schild



Toelichting

Het Schild



ingnag Pro Persona, rechts het pand Plein



Pro Persona, gebouw Schoonoord



Pro Persona



Pro Persona, gebouw Mezzo



Pro Persona, watertoren



Pro Persona, kerk

Deze maatschappelijk gebruikte terreinen hebben allen een maatschappelijke bestemming gekregen, te weten Maatschappelijk, Maatschappelijk - Zorginstelling, Maatschappelijk - Zorginstelling 1.

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.

2.4.3 Centrumfuncties

In het centrum van Wolfheze liggen een paar panden met een centrumfunctie, zoals winkels, horeca, dienstverlening en kantoor. Het betreft de stationwinkel, de horeca aan de Wolfhezerweg 87 en het kantoorpand aan de Wolfhezerweg 94-98, hoek Van Mesdagweg. 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. Ook zijn in deze panden woningen toegestaan. 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'.



stationswinkel



Wolfhezerweg 94-98

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 in het plangebied twee bedrijven gevestigd die een bedrijfsbestemming hebben gekregen. Het betreft het tuincentrum aan de Wolfhezerweg 104 en het garagebedrijf aan de Lawijckerhof 4.



garagebedrijf



tuincentrum

2.4.5 Sport

Aan de Duitsekampweg, in het noordwesten van het plangebied, bevindt zich een sportpark (Sportpark Duitsekampweg). Hier zijn voetbalvelden en tennisbanen gelegen. Hier zijn algemene sportactiviteiten toegestaan. De bestaande (bouw)rechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn in grote lijnen gerespecteerd.



Sportpark Duitsekampweg (naar oosten bekeken).



clubhuis Wodanseck



voetbalvelden van sportpark Duitsekampweg

2.4.6 Recreatie

Aan de Wolfhezerweg 113 ligt Chaletpark Lindenhof. Hier staan chalets/stacaravans en recreatiewoningen. Ten noorden hiervan ligt Camping Lindenhof. Deze ligt echter niet in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. In één van de panden van het chaletpark is het Glidermuseum gevestigd. Het hele terrein heeft een recreatiebestemming voor verblijfsrecreatie gekregen, conform het bestaande bestemmingsplan. Het Glider museum is met een aanduiding aangegeven.



chalets



stacaravans

Toelichting



recreatiewoning



Glider museum



Ingang terrein Chaletpark Linden, camping Linden en Glider Museum (met beeltenis Glider)

2.4.7 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 bospaden (lanen)



Wolfhezerweg, (bij aansluiting Balijeweg, richting het noorden)



Heelsumseweg



A50

Parallelweg-Wolfhezerweg (richting het zuiden)



A50, ecodeuct



station Wolfheze



spoorlijn met spoorwegovergang



spoorwegovergang (richting het zuiden)



spoorwegovergang (richting het noorden)

2.4.8 Groen - Bos

Binnen de bebouwde kom bevinden zich enkele groenstroken, voornamelijk in de vorm van bermen, met soms enkele bomen. Deze groengebieden staan vaak ten dienste aan de omliggende woon- en verkeersfuncties. Veel wegen zijn beplant met laanbomen waardoor het gebied, tezamen met veel particuliere bomen en door de omliggende bossen, een groene uitstraling heeft. De laanbeplanting is, net als in het vorige bestemmingsplan, opgenomen in de bestemming Verkeer. Bredere groene bermen, zoals langs de Balijeweg, zijn opgenomen in de groenbestemming. De grens van deze groenbestemming is zoveel mogelijk gelijk gelegd aan de kadastrale grenzen. en enkele bossen ten oosten, zuiden en westen van dorp.

Grotere groene gebieden langs wegen of groene speelterreinen hebben de bestemming 'Groen' en soms 'Groen-Park' gekregen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het park (ten noorden van de spoorlijn) of grotere grasvelden. Gebouwen zijn in deze groengebieden niet gewenst. De bestaande speelvoorzieningen in het park zijn met een aanduiding aangegeven. Kleinere groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Buiten de bebouwde kom (in het oosten, zuiden en westen) liggen grotere bosgebieden. Deze hebben de bestemming Bos gekregen (of Natuur).



grasveld aan de Balijeweg, voor de school

park aan de Van Mesdagweg, met speelvoorzieningen

2.4.9 Agrarisch

Aan de noordzijde van Wolfheze liggen twee agrarische bedrijven met agrarische gronden. Het betreft graszaadbedrijf Barenbrug en de gebruiksgericte paardenhouderij annex pensionstal Henriette Hoeve. Beide zijn gelegen aan de Duitsekampweg. In het plangebied liggen ook de agrarische gronden van beide bedrijven. Ter plaatse van de gebouwen van beide bedrijven is ene bouwvlak opgenomen. Barenbrug heeft een gewone agrarische bestemming gekregen. Henriëtte Hoeve heeft een agrarische bestemming met landschapswaarden gekregen.



Agrarische perceel Barenbrug aan de Duitsekampweg (naar het noorden bekeken)



Barenbrug



Henriëtte Hoeve

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: Rijkswaerwegen, 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 onderbouwning die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische

verplichting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 in hoofdzaak beheergericht van aard. Voor bijna het hele plangebied is er geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de Ladder aan de orde is. Daarmee maakt het voorliggend bestemmingsplan voor die delen geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Een uitzondering zijn de maximaal 14 woningen op het terrein van Pro Persona (twee aan de Heelsumseweg en 12 aan het in het pand Plein). Deze woningen passen in de regionale afspraken (stoplicht model 1), want zijn regionaal vastgelegd. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder.

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 juni 2017. 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 in hoofdzaak beheergericht en past binnen het provinciaal beleid. De maximaal 14 nieuwe woningen op het terrein van Pro Persona (twee aan de Heelsumseweg en 12 in het pand Plein) zijn opgenomen in de lijst met groene plannen en passen daarmee in de regionale

afspraken (stoplicht model 1), want zijn regionaal vastgelegd. Daarmee wordt voldaan aan de Gelderse Ladder.

3.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde 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.

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 in hoofdzaak beheergericht van aard en is daarom niet in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en ook niet met het 'stoplichtmodel'. De maximaal 14 nieuwe woningen op het terrein van Pro Persona (twee aan de Heelsumseweg en 12 in het pand Plein) zijn opgenomen in de lijst met groene plannen en passen daarmee in de regionale afspraken (stoplicht model 1), want zijn regionaal vastgelegd. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale woonafspraken.

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 voornamelijk 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 beheren 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 in hoofdzaak beheergericht van aard. Er zijn, op de 14 woningen van Pro Persona na, geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen opgenomen en het plan is daarom niet in strijd met de Woonvisie. De 14 woningen van Pro Persona passen in de afspraken van de Nota Wonen (en de regionale afspraken).

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 in hoofdzaak beheergericht plan en is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Visie.

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 bebouwingsuitbreidingen, 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 (de 12 geplande gestapelde woningen in het bestaande maatschappelijke woongebouw in het pand Plein voldoen reeds aan geluidsnormen), 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

Algemeen

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

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

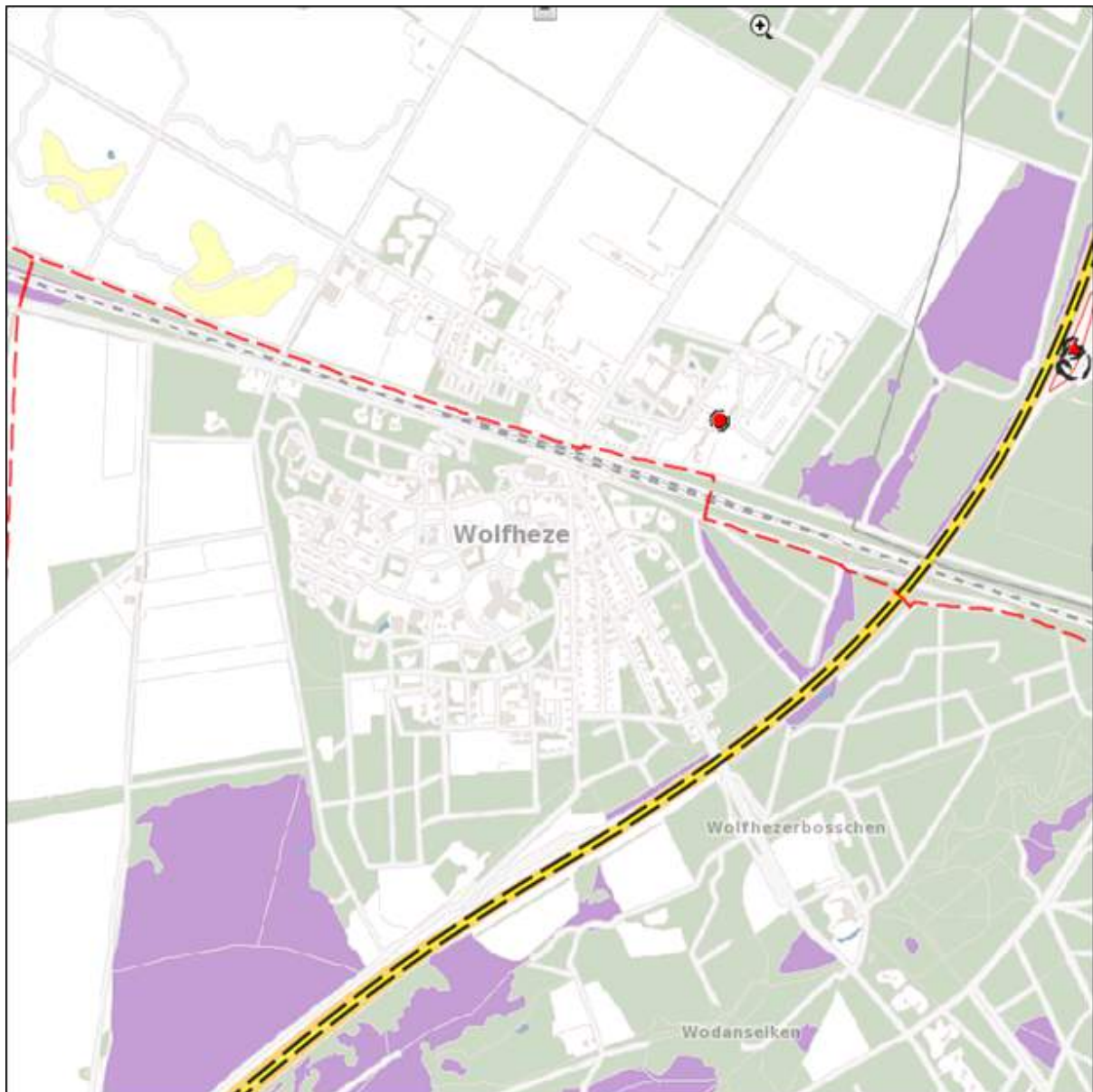
kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Toetsing

Raadpleging van de risicokaart toont aan dat zich binnen het plangebied verschillende risicobronnen EV bevinden:

- Camping Lindenhof, Wolfhezerweg 113 (Kampeerterrein).
Het betreft hier een overige inrichting waarvoor een milieuvergunning geldt. Het betreft geen BEVI-inrichting waarvoor een QRA nodig is. Wel is er sprake van een installatie in de vorm van een bovengrondse tank (propaan) met een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 25 m.
- Buisleiding Gasunie (Aardgasleiding NEN 3650), N-568-10. De gasleiding heeft een diameter van 318 mm, een wanddikte van 8 mm en een maximale werkdruk van 40 bar.
- Snelweg A50. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de snelweg A50. Deze weg is aangewezen op grond van artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Er is tevens sprake van een plasbrandaandachtsgebied.
- De spoorlijn Ede-Wageningen - Arnhem loopt door het plangebied. Over dit spoor worden, op basis van de risicokaart en het basisnet Spoor, geen gevaarlijke stoffen vervoerd;
- Voor het gehele gebied geldt, gezien de ligging nabij gemengd bos met heide, een verhoogd risico op natuurbranden.



Fragment Riscokaart Nederland

bron: www.riscokaart.nl

In 2009 is in het kader van het bestemmingsplan Wolfsheide een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor het spoor geen PR10₆ contour aanwezig is. Om die reden kunnen zich binnen deze contour dan ook geen kwetsbare objecten bevinden en voldoet de situatie aan de norm.

Door de Gasunie is in 2009 het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgasleiding berekend. Uit de berekening volgt dat de PR10₆ contour op de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt aldus geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. De Gasunie heeft tevens rondom de aardgasleiding een groepsrisicoberekening laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat de FN-curve in de huidige situatie beneden de oriënterende waarde blijft.

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

Ter plaatse van de snelweg A50 geldt een plafond voor het plaatsgebonden risico PR_{10,6} van 9 m vanuit het hart van de weg. De PR-contour blijft hiermee binnen de grenzen van de gronden met de bestemming 'Verkeer'. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Langs deze route geldt geen GR-plafond.

Voor de transportroute geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG), een zone van 30 m naast de infrastructuur, waarin op grond van paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Met dit plan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere beschouwing in het kader van het PAG is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en biedt geen kader voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het licht van externe veiligheid is daarom uitsluitend het groepsrisico afkomstig van de hogedruk aardgasleiding van belang. Er is in de huidige situatie geen sprake van overschrijding van het groepsrisico. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Water

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

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.

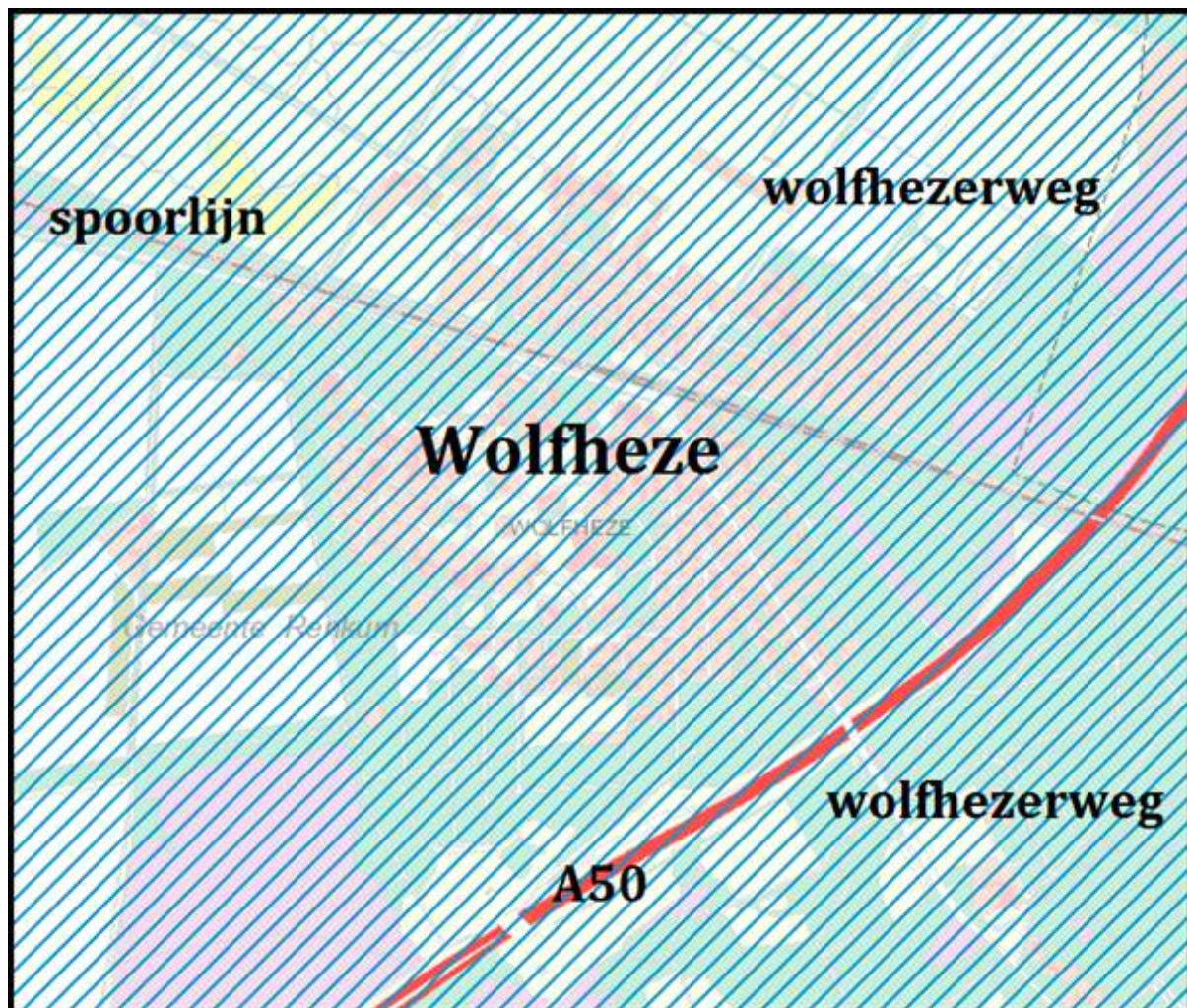
In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem 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).

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.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie (december 2015); Water en ondergrond (arcering = intrekgebied)

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: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie 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.

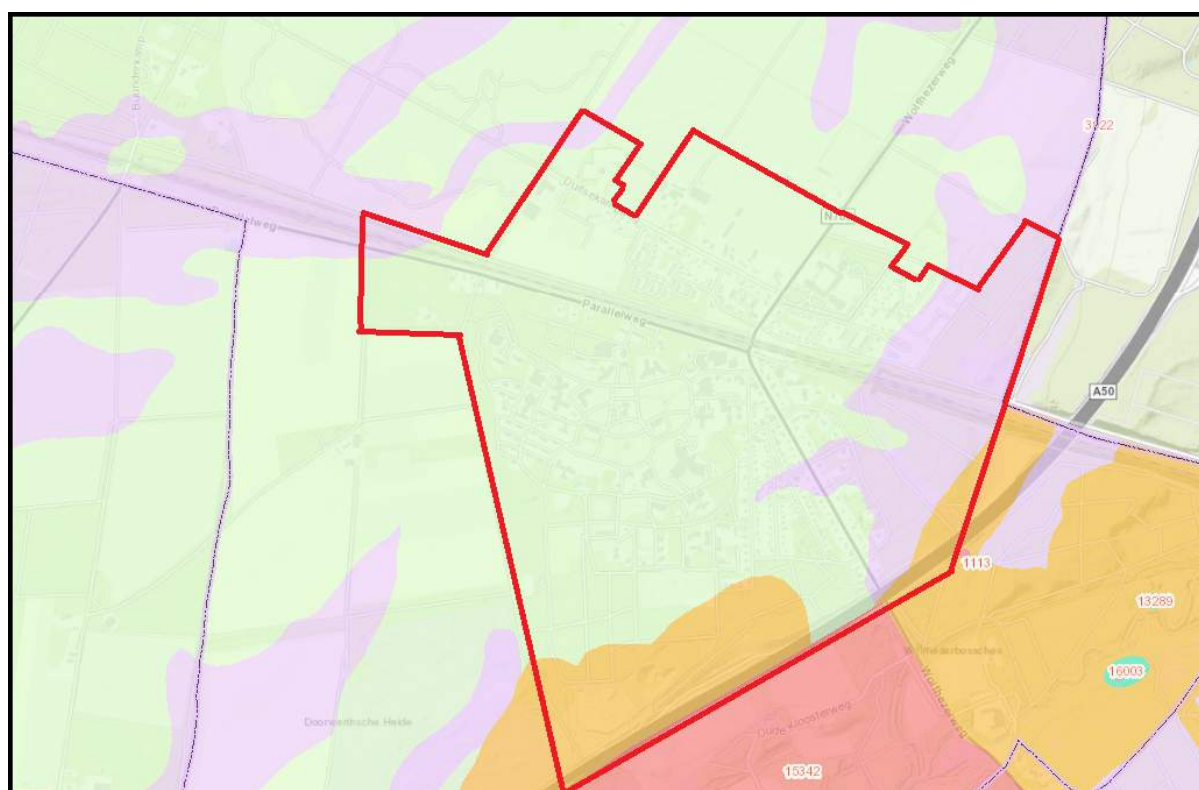
4.7.4 *Situatie plangebied*

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. Dit bestemmingsplan heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. 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 (grote) 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 (oranje en rode gebied op hiervoor staande kaart), deels een middelhoge (paarse gebied op hiervoor staande kaart) en deels een lage archeologische verwachtingswaarde (groene gebied op hiervoor staande kaart).

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.

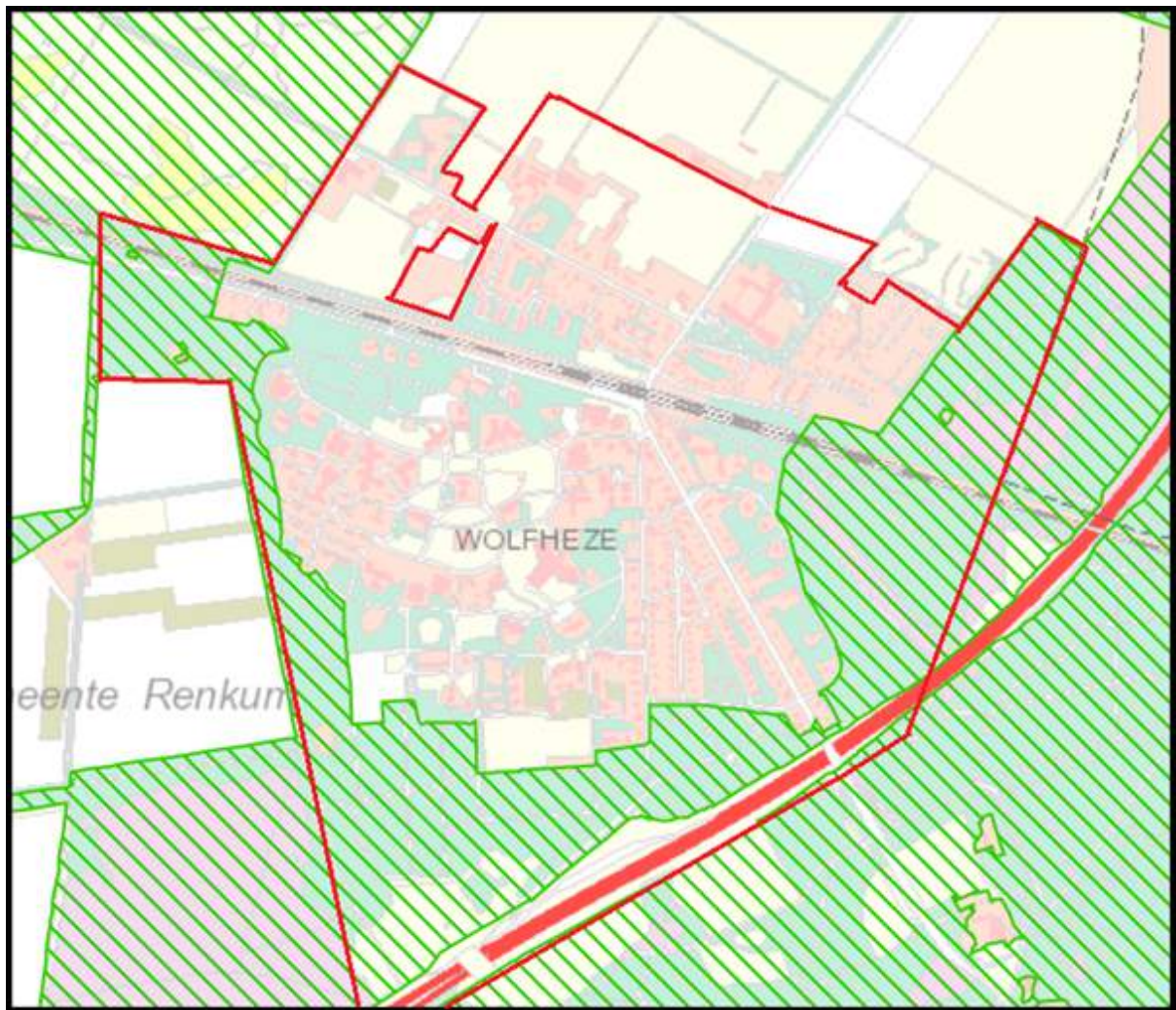
4.9.3 Beschermde soorten

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.

Sterker nog. De Natura 2000-gebieden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen Bos en Natuur gekregen. Ook de strook in het westen van Pro Persona. Deze had tot op heden een Maatschappelijke bestemming (met bouwvlak) volgens het daar geldende bestemmingsplan Wolfheze 2987. Dat is nu ten gunste van het Natura 2000-gebied aangepast in de bestemming Bos. Daarnaast is ook de grens van het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming van Pro Persona op enige afstand gelegd (verschoven in oostelijke richting) van de grens van het Natura 2000-gebied.



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. Wanneer eventueel een gebied is opgenomen in het GNN of GO en daar nu (in de nu nog geldende bestemmingsplannen) een andere dan een groene bestemming geldt, gaan, volgens provinciaal beleid (o.a. de Omgevingsverordening), bij eventuele strijdigheden tussen GNN-GO en die bestemmingen die bestemmingen voor. Met andere woorden. Bestaande planologische rechten worden gerespecteerd en mogen worden voortgezet zonder dat daarmee strijd ontstaat met het provinciale beleid. Voor het plangebied in Wolfheze geldt dat voor het noordelijke deel van Pro Persona, nabij de Parallelweg. Dit gebied heeft in het oude en nu voorliggende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met een bouwvlak. Deze bestemming wordt gecontinueerd.



Gelders Natuurnetwerk (groen, donkergroen, bruin) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen).

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 voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

4.11 Kabels en leidingen

Dit bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het plangebied ligt een belangrijke hoofdgasleiding (ten noorden van het spoor). Deze leiding heeft 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 bouwmogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

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

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

 - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
 - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 - c. nadere eisen;
 - d. afwijken van de bouwregels;
 - e. specifieke gebruiksregels;
 - f. afwijken van de gebruiksregels;

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

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. anti-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, Groen, Groen - Park, Maatschappelijk, Maatschappelijk - Zorginstelling, Maatschappelijk - Zorginstelling 1, Natuur, Recreatie - Verblijf 1, Sport, Tuin, Verkeer, Verkeer - Onverhard, Verkeer - Spoorverkeer en Wonen.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: Leiding - Gas, Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting.

5.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan het terrein van Barenbrug (Duitsekampweg 58-60) in het noordwesten van het plangebied. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan. De bestaande bedrijfswoning aan de Duitsekampweg 58 heeft een bouwvlak gekregen een de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hier is alleen een bedrijfswoning toegestaan. Bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Agrarisch met waarden - Landschap

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is toegekend aan enkele binnen het plangebied voorkomende agrarische percelen. Deze percelen liggen in het noorden van het plangebied. 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 en cultuurhistorische waarden. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij' (Duitsekampweg 25, Henriëtte Hoeve) is tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij/pensionstal met ondersteunende (ondergeschikte en dienste van de bestemming) horeca toegestaan.

Uitsluitend binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Binnen het bouwvlak aan de Duitsekampweg 25 is de aanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. Binnen deze aanduiding is een groepsaccommodatie/logies voor maximaal 70 bedden toegestaan en met een brutovloeroppervlak van maximaal 750 m². De bestaande bedrijfswoning aan de Duitsekampweg 25 heeft een bouwvlak gekregen een de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hier is alleen een bedrijfswoning toegestaan. Bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding

'bijgebouwen' binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bestaande paardenrijbakken/stapmolens voor Duitsekampweg 25, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, hebben de aanduiding 'rijbak' gekregen. De nog aan te leggen groene afscheiding / groenvoorzieningen en de bestaande groene afscheiding hebben de aanduiding 'groenvoorziening' gekregen. Voor zover het de nog aan te leggen groene afscheiding / groene voorziening is hieraan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld waarbij is bepaald dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming niet eerder is toegestaan dan nadat er is voldaan aan het landschappelijk inpassen met eiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'. Deze voorwaardelijke verplichting geldt niet voor bestaande bebouwing en het huidige toegestane gebruik. De bestaande ontsluiting en parkeerterrein van het agrarisch bedrijf aan de Duitsekampweg 25 heeft de aanduiding 'verkeer' gekregen.

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, te weten een garagebedrijf (Lawijckerhof 4), een tuincentrum/kwekerij (Wolfhezerweg 104) en een antennemast (aan de Parallelweg). 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.

Bos

De bestaande bosgebieden in het westelijk, zuidelijk en oostelijk 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 aanwezige 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 bestaande (winkel-/horeca-/kantoor) panden in het plangebied (die deze bestemming ook al hadden in het vorige bestemmingsplan), zoals Wolfhezerweg

94-98 (hoek Mesdagweg), Wolfhezerweg 87 en Parallelweg 5 (het voormalige stationsgebouw).

Binnen deze bestemming mogen de percelen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies, namelijk horeca, detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- 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.

Het speelterrein en het daar ook voor evenementen gebruikte groene gebied ten noorden van de spoorlijn en de Van Mesdagweg hebben de aanduidingen 'speelterrein' en 'evenemententerrein' gekregen.

Groen - Park

De bestemming 'Groen - Park' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere waardevolle grote groenvoorzieningen. Deze bestemming geldt voor het groene gebied ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van de Lindenboomlaan. 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.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan percelen en panden met een maatschappelijke functie en gebruik en met een maatschappelijke bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Het betreft onder andere De Burcht en de kerk aan de Macharislaan 15 / Lawijckerhof 6, de brandweerkazerne aan de Parallelweg en de school aan de Balijeweg 20a. 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 kerk aan de Lawijckerhof 6 (religie) en de Burcht aan de Macharislaan 15 (gemengd) 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 het terrein van Pro Persona (en het Leo Kannerhuis) aan de Wolfheze 2 en 4 en volgende met de bestaande en reeds planologisch bestemde maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorg- en woonzorgcomponent, zoals

woonzorgcentra en internaten. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een woonzorgcentrum, verzorgingshuis, gezondheidszorg, internaten, sanatoria, een school, kinder(dag)opvang, 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. In deze bestemming zijn ook vier (reeds bestaande) bedrijfswoningen toegestaan. De monumentale panden Schoonoord en Lindeenhof hebben de aanduiding 'centrum' gekregen om een breder gebruik van deze panden mogelijk te maken (vanwege behoud van de panden). Het bestaande woongebouw (nu nog alleen maatschappelijk) in het pand Plein heeft ook de aanduiding 'wonen' gekregen evenals 'kamerverhuur'. Daarmee zijn deze panden, gelegen in /aan het centrum van Wolfheze ook breder te gebruiken en te betrekken bij het centrum. De zeven bestaande bedrijfswoningen op het terrein zijn positief bestemd. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

In de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn meerdere bouwvlakken opgenomen. Met name de delen in het westen en zuiden hebben een eigen bouwvlak gekregen met een eigen maximaal te bebouwen oppervlak. Dit is gedaan vanwege de ligging van dat gedeelte in het Natura 2000-gebied. Door binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' te werken met meerdere bouwvlakken met elk een eigen maximale te bebouwen oppervlakte kan voorkomen worden dat alle bebouwing gebouwd zou kunnen worden vlak bij het gedeelte wat is gelegen in het Natura 2000-gebied.

Maatschappelijk - Zorginstelling 1

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' is toegekend aan het terrein Het Schild aan de Wolfhezerweg. 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 Het Schild. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorg- en woonzorgcomponent, zoals zorgwonen en woonzorgcentra, toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een school, jeugdopvang, internaten, onderwijs, kinder(dag)opvang, zorgwonen, begeleid wonen, woonzorgcentrum, gezondheidszorg, creativiteitscentrum en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling. De bestaande bedrijfswoning heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. 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.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan een perceel grond tin het zuiden van het plangebied, ten noorden van de A50, bij de faunapassage. 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 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.

Recreatie - Verblijf 1

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan chaletpark Lindenhof aan de Wolfhezerweg 113 (in het noordoosten van het plangebied). Het perceel is bestemd voor de verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 9 recreatiewoningen en maximaal 99 stacaravans/chalets. In de regels is opgenomen hoe groot deze recreatiewoningen en stacaravans/chalets mogen zijn. Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn een caravanstalling en een museum (het Glider museum) toegestaan via een aanduiding. Gebouwen (niet zijnde de stacaravans/chalets en recreatiewoningen) zijn alleen toegestaan in het bouwvlak.

Sport

De bestemming 'Sport' is toegekend aan het Sportpark Duitsekampweg aan de Duitsekampweg 53 en 55 (in het noordwesten van het plangebied). Het betreft hier de voetbalvelden en tennispark. 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. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erfafscheidingen en 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 en de parkeerplaatsen bij de gestapelde woningen aan de Wolfhezerweg 70-72 (hoek Wildforsterlaan). Verder zijn de aanduidingen 'bedrijf' en 'centrum' opgenomen ter plaatse van percelen waar in de op hetzelfde perceel opgenomen bestemming 'Wonen' deze functies ook zijn toegestaan, zoals Heelsumseweg 2a, Wolfhezerweg 84 en Heelsumseweg 14 (hoek Wildforsterweg). Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn verder alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, fiets en wandelpaden en de daarnaast gelegen (kleine) groenstroken binnen het plangebied. Ook 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. De bestaande wijzigingsbevoegdheid aan de Duitsekampweg 7A om de verkeersbestemming op het eigen terrein om te kunnen zetten voor naar 'wonen', zonder bouwvlak is overgenomen van het vorige bestemmingsplan.

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 Utrecht - Arnhem 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 tweetal bestaande gebouwen van ProRail langs het spoor hebben een bouwvlak gekregen. Verder zijn hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van het (spoor)verkeer, zoals voor de elektrificering van het spoor en geluidschermen.

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 dichter 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. Slechts enkele bestaande lage seniorenwoningen hebben lagere hoogtes gekregen. Op twee plaatsen zijn alleen gestapelde woningen toegestaan.

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

Bestaande, in de voorheen geldende bestemmingsplannen toegestane en/of met vergunning mogelijk gemaakte, bijzondere functies in woningen zijn met een aanduiding opgenomen, zoals centrum, kantoor, bedrijf, bedrijf-aan-huis. Ook is de in het vorige bestemmingsplan planologisch toegestane (ondergrondse) parkeergarage (Balijeweg) 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 bouw- en gothoogten.

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 bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen: Leiding - Gas, Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Hierna worden de dubbelbestemmingen 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.

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 m² 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 m². 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.

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. De provincie heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen provinciale belangen raakt (het continueren van bestaande rechten gaat voor op provinciaal beleid) waardoor de provincie geen behoefte heeft / belang stelt in het toezenden en beoordelen van het plan.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' heeft vanaf 12 juli 2017 gedurende zes weken, dus tot en met 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn vier zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 12 juli 2017 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 12 juli 2017 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Voor de herhaling is ook nog de week daarna, woensdag 19 juli 2017, bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage lag. 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 en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 15 mei 2017 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting binnen één tot anderhalve maand ter inzage gelegd zou worden.

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

6.2.2 zienswijze 1

zienswijze 1

Naam:	Dhr. M. Rowaan; Exploitant Dorpshuis De Burcht
Adres:	p/a Macharislaan 15, 6874 AP Wolfheze
Ontvangst zienswijze:	20 juli 2017
Inboeknummer:	58161

samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan voor bovenstaand gebiedsperceel op basis van de volgende informatie.

Op de plankaart Wolfheze 2017 bestemmingsplan staat De Burcht aangeduid in bruin (maatschappelijk), maar ook als B-NV (Bedrijf-Nutsvoorziening). Het kan niet zo zijn dat een perceel met bestemmingsplan bedrijf, een maatschappelijk bestemmingsplan is, anders zou het geen bedrijf zijn, maar een maatschappelijke instelling zijn en de kleur zou dus paars moeten zijn.

U als gemeente heft, sinds (2013) De Burcht een eigen adres heeft, de jaarlijkse OZB Belasting a € 1500.- per jaar, met een verhoging van 1.3% in 2017. Omdat het eerst is aangeduid als Lawijckerhof 6a. Dit betrof toen een kerkelijke instelling en was mede daarom gevrijwaard van OZB Belasting. Reclamant geeft aan deze OZB Belasting daarom ook terug te zullen vorderen met terugwerkende kracht. Dit is een zakelijke heffing, voor een maatschappelijke instelling, erg tegenstrijdig vindt reclamant. Om de voortzetting van uw Dorpshuis Wolfheze, volledig erkend als Dorpshuis/Kulturhus door de Gemeente Renkum te kunnen continueren, is een bestemmingsplan wijziging echt noodzakelijk. Mede doordat reclamant, zoals hij aangeeft, niet van de op het terrein aanwezige hazelnotenboom kan leven.

Ook is het voor reclamant persoonlijk een voorwaarde om als Exploitant en Beheerder door te gaan met deze functie in 2018 en daarna. Omdat de exploitatie van De Burcht door de PKN-Oosterbeek-Wolfheze wordt beëindigd zoals u wellicht weet. Wel stelt reclamant als voorwaarde dat de gemeente borg staat om Uw Dorpshuis te kunnen exploiteren voor algemeen en dorpsbelang.

Er is alleen overlevingskans als er de mogelijkheid wordt geboden om het bestemmingsplan te wijzigen. Een simpele ontheffing met toestemming van de burgemeester volstaat al. Om lange procedures en overige bezwaarschriften te voorkomen.

reactie:

Het pand van de Burcht heeft in het voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' een maatschappelijke bestemming (bruine kleur op de verbeelding van het bestemmingsplan). En niet, zoals reclamant stelt, een bedrijfsbestemming (paarse kleur op de verbeelding). In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' had de Burcht ook een maatschappelijke bestemming.

Ten oosten van de Burcht staat een nutsvoorziening en die heeft de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (met de afkorting 'B-NV' op de analoge verbeelding). Wellicht is reclamant in verwarring gebracht door de analoge verbeelding. Daarop staat de lettercode 'B-NV' in de bruine kleur van de bestemming 'Maatschappelijk' van onder andere de kerk en de Burcht met een verwijzing (pijl) naar de locatie van de nutsvoorziening. Dit omdat de locatie van de nutsvoorziening te klein is om de lettercode 'B-NV' op de analoge verbeelding te plaatsen in het betreffende bestemmingsvlakje. Wellicht heeft reclamant die pijl (lijn) niet goed gezien. Anderzijds, op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan is deze verwarring niet mogelijk. Voor de duidelijkheid zullen wij de lettercode 'B-NV' op de analoge verbeelding verplaatsen en niet in het vlak met de maatschappelijke bestemming leggen.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is juist heel goed rekening gehouden met de Burcht en de activiteiten die daarin plaatsvinden. Deze activiteiten zijn goed beschreven in het bestemmingsplan en daarmee duidelijker beschreven en toegestaan dan in het vorige bestemmingsplan 'Wolfheze 2007'. Zo is nu duidelijker beschreven dat een functie als dorpshuis toegestaan is en is met de opgenomen aanduiding 'gemend' nog duidelijker aangegeven dat hier ook 'horeca' (niet zijnde logies) is toegestaan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 zienswijze 2

zienswijze 2

Naam: Gasunie (Gasunie Transport Services B.V. & Gasunie Grid Services B.V.)
Adres: Postbus 181, 9700 AD, Groningen
Ontvangst zienswijze: 7 augustus 2017
Inboeknummer: 58926

samenvatting zienswijze:

In het plangebied ligt een gastransportleiding die bij de Gasunie bedrijf in beheer is.

Verbeelding

De ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding met de bijbehorende belemmeringstrook is niet correct weergegeven. De gasunie verzoekt om de ligging correct weer te geven.

Planregels

1. Er is geen voorrangsbepaling voor de bestemming 'Leiding-Gas' opgenomen;
2. In artikel 22.1 staat dat de beschermingszone van de gastransportleiding tot 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding reikt. Dit is niet correct, dit moet 4 meter ter weerszijden van de hartlijn zijn;
3. In artikel 22.2 is opgenomen dat het binnen deze bestemming niet is toegestaan te bouwen. Het is moet echter wel toegestaan zijn om te bouwen ten dienste van de gastransportleiding;
4. Onder artikel 22.3 mist de tekst waarin staat dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
5. Onder artikel 22.5.1 staat dat het alleen maar verboden is om zonder omgevingsvergunning gesloten verhardingen aan te brengen. Dit is niet juist, dit geldt voor alle soorten verhardingen;
6. Het verbod geldt alleen maar voor velen en/of rooien van diepwortelende bomen terwijl in dit ontwerp sprake is van alle bomen;
7. De uitzonderingen op het verbod onder artikel 22.5.2.d (normale bodemexploitatie en bodemgebruik) zijn niet objectief.

Aangezien het hier gaat om een aanzienlijk aantal onderdelen die afwijken van onze norm, stelt de Gasunie voor om voor artikel 'Leiding-Gas' het meegezonden tekstvoorstel voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' integraal over te nemen.

reactie:

Verbeelding

De ligging van de gastransportleiding is conform de opmerkingen van de Gasunie aangepast en op de juiste locatie neergelegd.

Planregels

Ad.1. voorrangsbepaling

Een voorrangsbepaling is niet nodig en wenselijk. Beide dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan (archeologie en Leiding -Gas) zitten elkaar niet in de weg en kunnen prima naast elkaar functioneren. Beide dubbelbestemmingen gelden. Indien gekozen zou worden voor een voorrangsbepaling zou elke leidingbeheerder willen dat zijn/haar leiding via een voorrangsbepaling voorrang zou krijgen (bijvoorbeeld gasleiding en een hoofdrioolleiding enz.). Zoals gezegd gelden de regels van elke dubbelbestemming en is dus in principe geen voorrangsbepaling nodig.

Ter plaatse van de gasleiding geldt naast de dubbelbestemming voor die gasleiding ook de dubbelbestemming voor hoge of middelhoge archeologische verwachting. Volgens de regels van de dubbelbestemming voor de gasleiding mag niet gebouwd worden binnen deze zone en is dit slechts toelaatbaar voorzover dit geen schade kan aanbrengen aan de leiding en pas na toestemming van de leidingbeheerder. De dubbelbestemming voor hoge of middelhoge archeologische verwachting geeft ook aan dat niet gebouwd mag worden. Echter hierbij geldt dat deze bepaling slechts geldt voor bebouwing groter of gelijk aan 200 m² dan wel 500 m². Daaronder geldt die archeologische dubbelbestemming dus niet. Aangezien in dit bestemmingsplan op basis van de eindbestemmingen niet gebouwd mag worden ter plaatse van de gasleiding (en de beschermingszone daaromheen) is er geen strijdigheid tussen beide dubbelbestemmingen, waardoor er een voorrangssituatie zou moeten worden geregeld.

In beide dubbelbestemmingen geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, waaronder het afgraven van gronden. Dit houdt in dat op basis van beide dubbelbestemmingen een omgevingsvergunning nodig is voor die activiteit, maar ieder met een eigen toetsingsgrond. Dat wil zeggen dat ter plaatse bijvoorbeeld niet gegraven kan worden als niet voor beide dubbelbestemmingen een omgevingsvergunning is verleend. Dus als er slechts een omgevingsvergunning op basis van de archeologische verwachting is verleend, is dat niet voldoende om te kunnen graven. Er is namelijk ook een omgevingsvergunning nodig op basis van de dubbelbestemming voor de gasleiding. Beide dubbelbestemmingen gelden namelijk op die locatie, dus aan beide dubbelbestemmingen zal getoetst moeten worden voor die handeling.

Echter wij zullen desondanks een regeling opnemen in de begripsomschrijving die lijkt op de voorgestelde voorrangsbepaling.

Ad. 2. Het is correct dat per abuis in artikel 22.1 is opgenomen dat de beschermingszone aan beide zijde van de gastransportleiding 5 meter bedraagt. Dat moet inderdaad 4 meter zijn (dit is en was op de verbeelding wel correct weergegeven. De regels worden op dat punt aangepast naar 4 meter.

Ad. 3. Terechte opmerking. Dit wordt aangepast en toegevoegd.

Ad.4. Deze toevoeging wordt overgenomen.

Ad.5. Deze toevoeging wordt overgenomen.

Ad.6. Deze toevoeging wordt overgenomen.

Ad. 7. Naar aanleiding van deze opmerking wordt dit artikel nagenoeg geheel aangepast zoals reclamant voorstelt.

De opmerkingen 3 t/m 7 leiden tot de volgende aanpassingen van de artikelen 22.5.1 en 22.5.2:

22.5.1 verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in deze gronden de volgende werken, geen

bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

22.5.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 22.5.1 is niet van toepassing voor:

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

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- De ligging van de gastransportleiding is conform de opmerkingen van de Gasunie aangepast en op de juist locatie neergelegd.
- In de begripsomschrijving van artikel 'Leiding - Gas' (artikel 22.1) is een regeling opgenomen die lijkt op de voorgestelde voorrangsbepaling.
- De artikelen 22.5.1 en 22.5.2 zijn als volgt aangepast:

22.5.1 verbod

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

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

22.5.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 22.5.1 is niet van toepassing voor:

- a. *werken en /of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;*
- b. *werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;*
- c. *werken en/of werkzaamheden zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld als bedoeld in de Wet*

- informatie-uitwisseling ondergrondse netten;*
- d. werken en/of werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;*
 - e. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud.*

6.2.4 zienswijze 3

zienswijze 3

Naam: Liander Infra N.V. (Alliander)
Adres: Postbus 50, 6920 AB, Duiven
Ontvangst zienswijze: 21 augustus 2017
Inboeknummer: 59727

samenvatting zienswijze:

Liander Infra N.V. is o.a. de eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan.

Het gasdrukmeet- en regelstation aan de Wolfheze 27A te Wolfheze is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het ontwerp is aan de gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd, de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' toegekend. In de planregels van deze bestemming is niet aangegeven dat de functie nutsvoorzieningen is toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, vraagt Liander het gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Liander verzoekt het ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel.

reactie:

Wellicht is het reclamant ontgaan, maar in het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' wel degelijk 'nutsvoorzieningen' toegestaan en dus als zodanig bestemd (artikel 12.1, lid l.).

Desondanks begrijpen wij de opmerking van reclamant dat er een vrijwaringszone gewenst is rondom het gasdrukmeet- en regelstation en dat het duidelijker moet worden dat daar een nutsvoorziening met enige importantie aanwezig is. Daarom krijgt het gasdrukmeet- en regelstation op de verbeelding de aanduiding 'nutsvoorziening' en wordt tot 10 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation een 'vrijwaringszone' opgenomen. In de regels (artikel 28, algemene aanduidingsregels) wordt het volgende opgenomen in hoofdstuk 3:

28.1 veiligheidszone - bedrijven

28.2.1 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 middel van een veiligheidszone om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden:

- f. binnen een afstand van 4 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;*
- g. binnen een afstand van 10 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor kwetsbare objecten worden gebouwd.*

28.2.3 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.*

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- het gasdrukmeet-en regelstation van Liander Infra B.V. op het terrein van Pro Persona heeft de aanduiding 'nutsvoorziening' gekregen;
- op de verbeelding is 10 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation de 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen;
- in de regels is in hoofdstuk 3 het artikel 28 (algemene aanduidingsregels) met daarin de onderstaande veiligheidszone toegevoegd:

28 veiligheidszone - bedrijven

28.2.1 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 middel van een veiligheidszone om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden:

- c. binnen een afstand van 4 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;*
- d. binnen een afstand van 10 meter van de gevel van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor kwetsbare objecten worden gebouwd.*

28.2.3 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.

6.2.5 zienswijze 4

zienswijze 4

Naam: Dhr. R. Zeehuizen (door SRK Rechtsbijstand, Zoetermeer)
Adres: Duitsekampweg 40, 6874BX, Wolfheze
Ontvangst zienswijze: 22 augustus 2017
Inboeknummer: 59801

samenvatting zienswijze:

Inleiding

1. De zienswijze van reclamant richt voornamelijk op de planologie in de nabijheid van zijn eigendom. Hij vreest de verdere uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische gebied naast hem en meent dat het afbreuk doet aan de karakteristiek van Wolfheze.

Plankaart

Duitsekampweg 60

2. Allereerst meent reclamant dat de plankaart - evenals in 2007 - niet op correcte wijze voorligt. De woning van reclamant is tezamen met de woonbebouwing aan de overzijde de laatste reguliere woonbebouwing. Desondanks worden de percelen behorend bij Duitsekampweg 60 bij het bestemmingsplan betrokken. Gelet op aangegeven bestemming 'Agrarisch' en het specifieke karakter hiervan komt het reclamant voor dat dit perceel buiten het bestemmingsplan dient te blijven en dient deel uit te maken van het buitengebied of een ander bestemmingsplan, maar in ieder geval niet het bestemmingsplan dat gericht is op het dorp Wolfheze. Het is ook het enige perceel binnen het bestemmingsplan 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' kan naar het oordeel van reclamant eveneens buiten het bestemmingsplan blijven, doch kent deze bestemming ook een beschermingsratio vanuit cultuurhistorische waarde. De bestemming 'Agrarisch' daarentegen kent geen enkele te beschermen waarde en ziet louter op agrarisch gebruik. Dit agrarisch gebruik dient buiten een bestemmingsplan te blijven gericht op een dorp en dient te worden opgenomen in een bestemmingsplan dat planologisch typisch bedoeld is voor gebieden buiten woonkernen.

3. Daarbij wijst reclamant ook op het feit dat het perceel ter hoogte van Duitsekampweg 60 eerder deel uitmaakte van de Ecologische Hoofdstructuur. Zonder daartoe strekkende motivering is dit kennelijk niet meer meegenomen in het eerdere bestemmingsplan Wolfheze 2007 en constateert reclamant dat deze omissie ook nog altijd hier een aan de orde is. Kennelijk heeft er geen of onvoldoende overleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met de organisaties en onderdelen belast met de Ecologische Hoofdstructuur en de handhaving ervan. Reclamant ziet dan ook graag dat de bescherming die uitgaat van de Ecologische Hoofdstructuur hersteld wordt, nu de percelen ook nog altijd deel uitmaken of gelegen zijn tegen te beschermen waarden.

4. In dat kader wordt ook nog gewezen op artikel 1:1, onder d, van de APV van de gemeente Renkum, waarin de bebouwde kom wordt vastgesteld zoals volgt uit de Wegenverkeerswet. Het perceel aan de

Duitsekampweg 60 liggen voorbij deze grens en vallen derhalve buiten de bebouwde kom.

Omzoming perceel Duitsekampweg 60

5. Voor zover het perceel Duitsekampweg 60 binnen het bestemmingsplan kan blijven (quod non!) ziet reclamant graag dat de omzoming met de bestemming "Bos" wordt doorgezet, ter bescherming van de omliggende percelen en een zekere afstand te behouden tot mogelijke bebouwing en bepaald type agrarisch gebruik. De beperkte gebruiksmogelijkheden voor de 'bos-bestemming' biedt veiligheid voor aangrenzende percelen, waaronder privacy en intensief agrarisch gebruik, waaronder, doch niet beperkt tot, gewasveredeling.

Omzoming overige percelen aan de Duitsekampweg

6. In lijn met bovenstaande opmerking ziet reclamant een dergelijke bescherming ook ten aanzien van de sportvelden, zowel de voetbalvelden als de tennisvelden, en het perceel van het terrein Willemse Naaldhout. De 'bos-bestemming' biedt ook hier bescherming tegen het gebruik van die terreinen, zoals tegen licht- en geluidhinder. Zo wordt het rustige dorpse karakteristiek tot en met de grens van de woonbebouwing, het perceel Duitsekampweg 40, oftewel de bebouwde kom, beschermd tegen de gebruiks- en bouw mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.

Duitsekampweg 40

7. Graag ziet reclamant dat het gebied met de bestemming "wonen" aansluit bij het einde van de woonbestemming van het naastgelegen perceel aan de Duitsekampweg 38. De woonbestemming biedt meer mogelijkheden dan de tuinbestemming die aan de voorzijde ligt.

8. Ook ziet reclamant graag een uitbreiding van zijn bouwvlak naar achteren toe tot aan de achterste lijn van het ingetekende bouwvlak, gelegen naast het perceel van reclamant op het perceel aan de Duitsekampweg 60, gezien vanaf de Duitsekampweg. Hiermee heeft reclamant ten eerste de mogelijkheid om de iets neer te zetten ter afscherming van het gebruik van het ingetekende bouwvlak, dat thans is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ten tweede biedt dit de ruimte voor reclamant om mettertijd een uitbreiding te laten plaatsvinden ten behoeve van mantelzorg.

Toetsing beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

9. Ten opzichte van het bestemmingsplan Wolfheze 2007 wordt het bouwblok aan de Duitsekampweg 60 vergroot. Reclamant vraagt zich af of een dergelijke, aanzienlijke uitbreiding in overeenstemming is met Ladder voor duurzame verstedelijking, zowel uit hoofde van artikel 3.1.6. tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, als ook uit hoofde van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de Regio Amhem-Nijmegen. In het bestemmingsplan treft reclamant geen nadere toelichting, laat staan een ruimtelijke onderbouwing voor deze uitbreiding. Ook heeft hier te gelden of een dergelijke uitbreiding wel als een stedelijke ontwikkeling kan worden opgevat en dit gebruik en/of uitbreiding zich niet beter leent voor het buitengebied.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening / provinciaal beleid

10. Ook ten aanzien van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening wordt geen nadere motivering gegeven voor uitbreiding van het agrarische bedrijf aan de Duitsekampweg 60. Ook de provincie kent een Ladder voor duurzame verstedelijking. In het bestemmingsplan wordt verder geen afweging

gegeven van de uitbreiding van de mogelijkheden aan de Duitsekampweg 60, laat staan dat er een overweging wordt gegeven van de uitbreiding van een agrarisch bedrijf binnen een bestemmingsplan dat gericht is op behoud en beheer van het dorp Wolfheze. Een agrarisch bedrijf dient naar het oordeel van reclamant geen onderdeel uit te maken van een bestemmingsplan dat gericht is op planologisch beheer en planologisch behoud van een dorp. In dat kader wordt verder ook geen overweging gegeven over de inpasbaarheid en de bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Voorts merkt reclamant op dat uit hoofde van provinciaal beleid en regelgeving kassen buiten de aangewezen clusters ruimtelijk niet wenselijk is. Het komt reclamant voor dat deze beleidslijn ook in het bestemmingsplan wordt voortgezet.

Regionaal beleid

11. Hierboven is al aangehaakt bij de regionale Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast ziet reclamant geen toets ter zake de doelstellingen van het regionale beleid, namelijk de versterking van het economisch vestigingsklimaat, de verbetering van de bereikbaarheid, vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en recreatie en het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn. Reclamant meent primair dat een agrarisch activiteit zoals uitgeoefend aan de Duitsekampweg 60 niet thuishoort binnen onderhavig bestemmingsplan. Voor zover dat wel het geval zou zijn, dan is de vraag in hoeverre een agrarisch bedrijf in relatie tot het dorp Wolfheze een bijdrage levert aan de doelstellingen in het Regionaal plan 2005-2020.

Gemeentelijk beleid

12. Ten aanzien van de Ruimtelijke Visie 2025 meent reclamant dat het betrekken van de gronden van Duitsekampweg 60 bij het bestemmingsplan geen bijdrage levert aan de kwaliteit van dorpsentrees en toegangswegen. Reclamant meent dat de entree van een dorp nette woonbebouwing behoort te zijn en geen agrarische activiteiten. Hierin ziet reclamant dan ook een grond om de Duitsekampweg 60 buiten het dorp te houden en toe te voegen aan het landelijk gebied, waar het thuis hoort. Op die manier kan het gemeentebestuur ook zuiver planologisch beleid voeren, aangezien een agrarisch bedrijf nu kan uitbreiden op basis van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht omdat aan afwijkingen van het bestemmingsplan binnen of buiten de bebouwde kom andere eisen worden gesteld. Het bestemmingsplan biedt het agrarisch bedrijf ruimere mogelijkheden dan wanneer geen discussie zou bestaan over de ligging van het bedrijf buiten de bebouwde kom en buiten het bestemmingsplan Wolfheze 2017.

Milieuzonering / geluid

13. De uitbreidingsmogelijkheden aan de Duitsekampweg 60 leveren een intensivering van de agrarische activiteiten op, vooral ook als eenvoudig medewerking wordt verleend aan uitbreidingen op basis van (oneigenlijke) afwijkingmogelijkheden. Het bouwblok aan de Duitsekampweg wordt uitgebreid, als ook wordt een bouwblok ingetekend dicht tegen het perceel van reclamant aan. Er vindt hier dus wel degelijk een uitbreiding plaats zonder dat rekening is gehouden met de woning van reclamant. Nu er geen toets heeft plaatsgevonden ter zake milieuzonering meent reclamant dat de uitbreidingen van de bouwblokken in het bestemmingsplan geen doorgang kunnen vinden. Bij invulling van de mogelijkheden binnen het agrarische blok dient ook een akoestisch rapport te worden opgesteld om na te gaan welke geluidshinder kan voorkomen en of deze blokken op die gronden wel planologisch inpasbaar zijn.

Natuurwaarden

14. Ondanks dat het bestemmingsplan gericht is op beheer en behoud komt het reclamant voor dat een goede ruimtelijke ordening inhoudt dat onderzoek wordt gedaan naar de bekende flora en fauna. De planperiode van tien jaar is zo goed als verstreken ten opzichte van Wolfheze 2007. Een actualisatie van het natuuronderzoek is dan ook op zijn plaats, zodat de stand van de natuur ook actueel is voordat men toch op basis van het nieuwe bestemmingsplan nieuwe activiteiten zal laten plaatsvinden. Voor het bestemmingsplan Wolfheze 2007 zijn destijds onderzoeken gedaan naar externe effecten voor natuur in de omgeving, met name ten behoeve van de Gelderse Roos. Vooral nu op de gronden Duitsekampweg 60 uitbreiding plaatsvindt dicht tegen de Reijerskamp (ecologische hoofdstructuur) aan en Wolfheze niet ver gelegen is van het Natura2000-gebied Wolfsheze is een onderzoek op zijn plaats. Daar dient een toets aan het Gelders Natuurnetwerk eveneens plaats te vinden. Zonder een dergelijk onderzoek kan niet gesteld worden dat het bestemmingsplan met de daarbij te betrachten zorgvuldigheid is opgesteld en later vastgesteld.

Planvoorschriften

Agrarisch bedrijf, planvoorschrift 1.12

15. De omschrijving van agrarisch bedrijf onder planvoorschrift 1.12 (definitie) is:

"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, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren, waaronder mede wordt verstaan qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals paardenfokkerij, hengstenhouderij, paardenmelkerij en productiegerichte paardenhouderij (inclusief opfokstal). Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw (een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf is wel toegestaan, maar grootschalige kassen niet), intensieve veehouderij, gebruiksgericte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgericte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is."

16. In lijn met het provinciale regelgeving en provinciaal beleid wordt aangegeven dat kassen niet gewenst zijn in gebieden waar deze niet voorzien zijn. Wolfheze en de omgeving van Wolfheze is niet een gebied waar glastuinbouw beoogd is. Deze definitie biedt echter nog altijd de mogelijkheid om kassen te realiseren, want wanneer deze niet ten dienste staan aan glastuinbouw zouden deze bouwwerken alsnog gerealiseerd kunnen worden. Aan de Duitsekampweg 60 zijn onlangs kassen gerealiseerd die geen deel uitmaken van glastuinbouw. Desondanks is hieraan wel medewerking verleend. Aangezien in het bestemmingsplan maar één agrarisch perceel aanwezig is, ligt het voor de hand om de bouw van kassen om welke reden dan ook niet toe te staan. Overigens merkt reclamant op dat in de definitie een zekere tegenstrijdigheid is op te merken. Enerzijds wordt aangegeven dat een agrarisch bedrijf geen glastuinbouwbedrijf kan zijn, maar anderzijds een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarisch bedrijf zou wel kunnen. Hiermee wordt onbedoeld een opening geboden ten behoeve van kassen.

Artikel 3 'Agrarisch'

17. Binnen de bestemmingsplanvoorschriften voor agrarisch ziet reclamant ruimte om kassen te verbieden. Onder de bestemmingsomschrijving of de bouwregels dient een verbod te worden opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van kassen. In de planvoorschriften ziet reclamant niet of nauwelijks enige beperking in aansluiting op de definitie van artikel 1.12 van het bestemmingsplan.

Overigens komt het reclamant ook voor dat de raad goed overweegt wat precies onder het agrarisch gebruik moet worden verstaan. Het is reclamant bekend dat Barenbrug een samenwerkingsverband heeft met Dow Agrosciences. Deze laatste ontwikkelt onder meer gewasbeschermingsmiddelen. Deze samenwerking kan leiden tot het gebruik van genetisch gemodificeerde soorten die op enig moment bij verkeerde toepassing inheemse soorten kan gaan verdringen. Ook hierom is het begrijpelijk dat reclamant graag ziet dat uw raad bij voortzetting van de procedure de percelen ter hoogte van de Duitsekampweg 60 uit dit bestemmingsplan houdt.

18. Mocht het worden voortgezet met de percelen aan de Duitsekampweg 60, dan ligt het voor de hand om binnen de gebruiksvoorschriften duidelijke grenzen te stellen welk gebruik wél wordt toegestaan en welke niet. Daarbij wijst reclamant nogmaals op de gevaren van een agrarisch bedrijf dat zich (al dan niet in de toekomst) bedient van veredeling / genetische modificatie, dat gelegen is in de nabijheid van reguliere woondoeleinden én natuurwaarden, zoals een Natura2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

Artikel 17 'Tuin'

19. Reclamant heeft op zijn perceel een groot stuk grond bestemd gekregen als 'Tuin'. De tuinbestemming houdt echter geen rekening met de omvang van de tuinbestemming in positieve zin. Dat wil zeggen dat er meer of groter gebouwd zou kunnen worden afhankelijk van de omvang van het perceel / het deel met de bestemming 'Tuin'. Reclamant ziet graag een voorziening in de planvoorschriften die, indien de ruimte zich daarvoor leent, meer mogelijk maakt dan de planvoorschriften nu voorschrijven.

Artikel 21 'Wonen'

20. Onder artikel 21.2.2 wordt een voorziening getroffen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak. Het komt reclamant voor dat hiervoor een duidelijke regeling moet worden gegeven ter voorkoming van het volbouwen van de percelen. Desalniettemin dient ook in voldoende mate rekening te worden gehouden met de omvang van het perceel. De staffel die wordt toegepast onder artikel 21.2.2 komt reclamant onredelijk voor, nu het verschil tussen de staffel 150m²-300m² derhalve een verschil van 150m², een maximale bouw wordt toegestaan van 60m² terwijl bijvoorbeeld het verschil in de staffel 500m²-800m² derhalve een verschil van 300m², de maximale bouwmogelijkheid vergroot met slechts 10m² ten opzichte van de staffel ervoor, 300m²-500m², waarbij het verschil 200m² is. Het vreemde is dat bij de staffel van 800m²-1000m² met een verschil van 200m² eveneens een toename wordt gegeven van 10m² aan maximale bebouwing. Reclamant stelt dan ook dat er geen heldere, consistente lijn te ontdekken is in de toename van bebouwingmogelijkheden buiten het bouwvlak en er onvoldoende rekening wordt gehouden met de omvang van het perceel ten opzichte van de bouwmogelijkheden.

Conclusie

21. Gelet op het bovenstaande meent reclamant dat het ontwerp-bestemmingsplan op basis van bovenstaande zienswijze dient te worden aangepast en er nadere onderzoeken dienen te worden uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

reactie:

Ad. 1. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 2. De grens van een bestemmingsplan dan wel de naam die gegeven is aan een

bestemmingsplan is niet relevant. Het gaat er om dat de gegeven bestemming aan een perceel de juiste is. Het maakt dus niet uit of een agrarische bedrijf in een bestemmingsplan met de naam 'Buitengebied' of 'Wolfheze' ligt. Sterker nog, er zijn gemeenten die één bestemmingsplan hebben voor heel hun grondgebied. Daarnaast zal over enkele jaren de Omgevingswet in werking treden. Die wet schrijft ook voor dat een gemeente één Omgevingsplan heeft (opvolger van een bestemmingsplan) voor het grondgebied.

Daarnaast ligt het terrein van Barenbrug (Duitsekampweg 60) al ruim 60 jaar in bestemmingsplannen die gerelateerd zijn aan Wolfheze. Zo ligt het terrein ook al in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007', maar ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987'. Het gebied lag zelfs, voor de inwerkingtreding van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965, al in de daarvoor geldende oude Woningwet-plannen (Uitbreidingsplannen in onderdelen). Te weten 'Plan voor uitbreiding in onderdelen voor het dorp Wolfheze' (uit 1952) en de 'Herziening van het uitbreidingsplan in Onderdelen van het dorp Wolfheze'(uit 1958).

Feitelijk is het opnemen van het terrein van Utrechtseweg 60 in het bestemmingsplan ook logisch. De Duitsekampweg loopt tot aan het perceel. Daarna stopt de weg in is er sprake van natuurgebieden. Deze westelijke grens ligt ook ten noorden van het terrein, namelijk langs het ter plaatse gelegen sportpark. Ook daar geldt dat daar de weg eindigt en daarna het natuurgebied begint. Ten zuiden van Duitsekampweg ligt de spoorlijn en ten oosten liggen de woningen van Duitsekampweg 40 (reclamant), 38, 36 enz. en de woningbouwlocatie van Willemsen Naaldhout. Dus feitelijk is het terrein van Duitsekampweg 58 en 60 de afronding / het einde van het bebouwde gebied van Wolfheze. Daarna (ten westen van Duitsekampweg 58 en 60) eindigt abrupt het bebouwde gebied van Wolfheze.

Ad. 3. De provincie Gelderland is bevoegd gezag om de Ecologische Hoofdstructuur vast te leggen. de gemeente heeft daarin geen rol. De provincie Gelderland heeft in 2009 de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw vastgesteld. Daarin is het terrein van Duitsekampweg 60, maar ook die het perceel van reclamant, uit de Ecologische Hoofdstructuur, categorie Verweving, gehaald. Voor die tijd lag een groot deel van de bebouwde kom (met woningen en tuinen bebouwd gebied) van Wolfheze in de Ecologische Hoofdstructuur, terwijl bijvoorbeeld de agrarische waardevolle(re) gebieden ten noorden van de Duitsekampweg niet in de Ecologische Hoofdstructuur lagen. Die fout is toen hersteld, door keuzes te maken op basis van ecologische motieven (waaronder natuurwaarden). Het terrein van Duitsekampweg 60 ligt sindsdien niet meer in de EHS (tegenwoordig GeldersNatuurNetwerk genoemd).

In het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' had het terrein van Duitsekampweg 60 ook al een 'gewone' agrarische bestemming (zonder een specifieke bescherming van natuurwaarden). Dat is nu voortgezet. Zie ook hetgeen hiervoor is aangegeven. Overigens was dit ook al zo bestemd in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987'. Het agrarische terrein heeft geen bijzondere landschappelijke of ecologische (te beschermen) waarden.

Ad. 4. Verwezen wordt naar Ad. 2. en Ad. 3.. Daar kan nog het volgende aan toegevoegd worden. Wetgeving op het gebied van de Wegenverkeerswet en eventuele wijzigingen daarnaar in de APV zijn niet van belang en relevant voor een begrenzing van een bestemmingsplan. De bebouwde kom heeft in de Wegenverkeerswet een hele andere betekenis en doelstelling.

Omzoming perceel Duitsekampweg 60

Ad. 5. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' maar ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' had het hele terrein van Duitsekampweg 60 een agrarische bestemming. Ongeacht of daar beboste stroken in lagen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2007' is gekozen om de delen (met enige omvang) van het terrein waar grote bomengroepen staan / bos (met ondergroei) staat, en wat ook nooit meer agrarische gebruikt zal

worden, niet meer agrarisch te bestemmen, maar deze te bestemmen zoals deze feitelijk aanwezig zijn en gebruikt worden. Daarom is de bestemming 'Bos' gegeven aan de zuidelijke en zuidwestelijke rand van het perceel aan de Duitsekampweg. Alleen om die reden is gekozen om deze beboste randen (niet zijnde een laanbeplanting) van het perceel een bosbestemming te geven. Er is dus geen enkele reden om andere delen van het terrein een bosbestemming te geven. Daar staat geen bos (bomen met ondergroei) en dat zal er ook niet (zonder medewerking van de perceelseigenaar) komen.

Omzoming overige percelen aan de Duitsekampweg

Ad. 6. In het het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' maar ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' had het hele terrein van de sportvelden aan de Duitsekampweg een sportbestemming. Dat is nu voortgezet. Dat hier enkele bomenrijen staan is nog geen reden om hier een bosbestemming aan te geven. Dit is ook de wijze waarop dit bestemd wordt op elk sportterrein in de gemeente.

Duitsekampweg 40

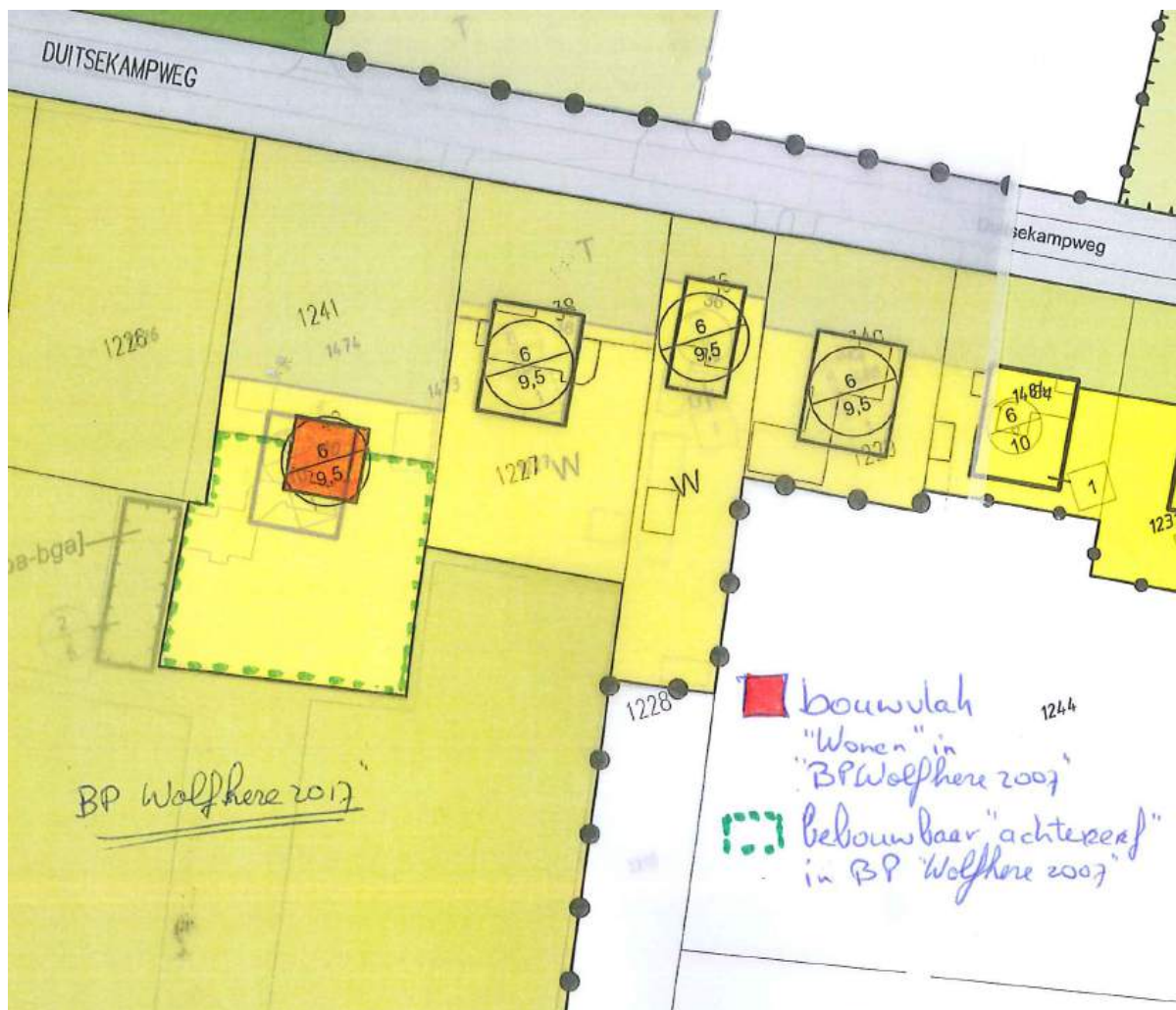
Ad. 7. De woning aan de Duitsekampweg 40 ligt behoorlijk ver van de straat af. Veel verder dan de naastgelegen woning. Het beleid van de gemeente is (ook vanuit welstand) is dat het in beginsel niet gewenst is om voor de voorgevel van een woning (voortuin) gebouwen toe staan en hoge bouwwerken. Dit om het aanzicht van de woning vanaf de straat niet aan te tasten. Pas op enige afstand achter de voorgevel zijn (bij)gebouwen toegestaan. Dus op het achtererf. Dit is de wijze van bestemmen die in elk bestemmingsplan in de gemeente geldt, maar ook gold. Dus ook in oude bestemmingsplannen. Deze visie geldt overigens in principe ook landelijk. Hiervoor kan verwezen worden op de landelijke wetgeving op het gebied van vergunningvrij bouwen (zoals opgenomen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht). Ook daar is beschreven dat een vergunningvrij te bebouwen achtererfgebied op 1 meter achter de voorgevel van een woning begint. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' was in de regels (toen nog 'voorschriften' genoemd) opgenomen dat het met (bij)gebouwen te bebouwen achtererf begint op 3 meter achter de voorgevel. Daarvoor betreft het 'voorerf' waarop geen gebouwen zijn toegestaan. In het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987' gold zelfs een afstand van 5 meter.

Sinds de inwerkingtreding van het vergunningvrij bouwen zoals opgenomen in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht sluiten de gemeentelijke regels voor wat betreft de grens van een het 'achtererfgebied' zoveel mogelijk daarbij aan. Dus op 1 meter achter de voorgevel (dan wel de grens van het bouwvlak in de bestemming 'Wonen'). Dit is in dit nieuwe bestemmingsplan daarom ook zo opgenomen bij de bijvoorbeeld de woningen aan de Duitsekampweg 38 en 36 (voortuin heeft de bestemming 'Tuin' en het achtererf 'wonen', zonder bouwvlak). Dit is dus ruimer dan de vorige bestemmingsplannen. Normaal gesproken zou dit ook bij de woning van reclamant zou zijn opgenomen. Maar omdat de afgelopen jaren met vergunning (via een vrijstelling van het bestemmingsplan) meegewerkt is aan het plaatsen van een tweetal gebouwen / overkappingen met kap (carport en tuinhuis) (deels) voor de voorgevel van de woning aan de Duitsekampweg 40 is dit niet gedaan. Anders zouden het tuinhuis en een deel van de carport in de tuinbestemming vallen en daarmee onder het 'overgangsrecht' van het bestemmingsplan vallen (en dus niet positief bestemd zijn).

Daarom is de grens tussen tuinbestemming en de woonbestemming bij reclamant verder naar voren gelegd (tot aan de grens van de carport en het tuinhuis). Verder naar voren leggen van die grens vinden wij niet gewenst. Daarmee zou er te veel gebouwd kunnen worden voor de voorgevel van de woning van reclamant.

In de navolgende afbeelding is het verschil aangegeven tussen de verbeeldingen (en de grens van de

bestemmingen voor het voorerf en het achtererf) van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' en het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017'.



'Overlay' van bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' en daaronder ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017'.

Uit de hierboven getoonde 'overlay' wordt duidelijk dat de grens van het 'achtererf' in het nieuwe bestemmingsplan veel verder naar voren is geschoven. Het groene gestippelde deel is het achtererf in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007'. Het gele gebied is het 'achtererf' in het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017'.

Ad. 8. Uit de bij Ad. 7. getoonde 'overlay' wordt duidelijk dat niet alleen het achtererfgebied van Duitsekampweg 40 is vergroot in het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' maar ook dat het bouwvlak van de woning behoorlijk is vergroot. In het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' was het bouwvlak 10 meter bij 10 meter (zie het rode vlak in de 'overlay'). In het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' is dat 12 meter bij 15 meter. Daarmee hebben wij reclamant al heel veel extra bouwruimte gegeven. Een bouwvlak mag namelijk voor 100% bebouwd worden. Meer ruimte bieden is niet wenselijk.

Buiten het bouwvlak zijn, in het 'achtererf' (dus in de bestemming 'Wonen'), nog aanbouwen en bijgebouwen toegestaan. Dus overal waar de woonbestemming geldt op het perceel aan de Duitsekampweg 40 zijn bijgebouwen en/of aanbouwen toegestaan. Dus ook nabij de oude schuur van het buurperceel aan de Duitsekampweg 60. Echter er geldt wel een beperking in de maximale oppervlakte wat er buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' mocht daar maximaal 50 m² aan bijgebouwen en aanbouwen worden gebouwd.

In het nieuwe bestemmingsplan is dat ruimer gemaakt. Nu is via een gestaffelde regeling (zie de tabel bij artikel 21.2.2) meer toegestaan. Deze standaardregeling is in elk bestemmingsplan in de gemeente, sinds 2012 opgenomen. Hoe groter het bestemde achtererf, des te meer mag gebouwd worden aan bijgebouwen en aanbouwen. Dit is echter niet lineair. Dus als een perceel 2 keer zo groot is mag niet twee keer zoveel bijgebouwd worden. Het absolute maximum is nu 100 m² aan bijgebouwen en aanbouwen. Dus al twee keer zoveel als in het vorige bestemmingsplan. Het achtererfgebied in het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017' van Duitsekampweg 40 is ruim 1.000 m² groot. Daarmee is hier nu, volgens het nieuwe bestemmingsplan, maximaal 100 m² aan bijgebouwen en aanbouwen toegestaan buiten het bouwvlak.

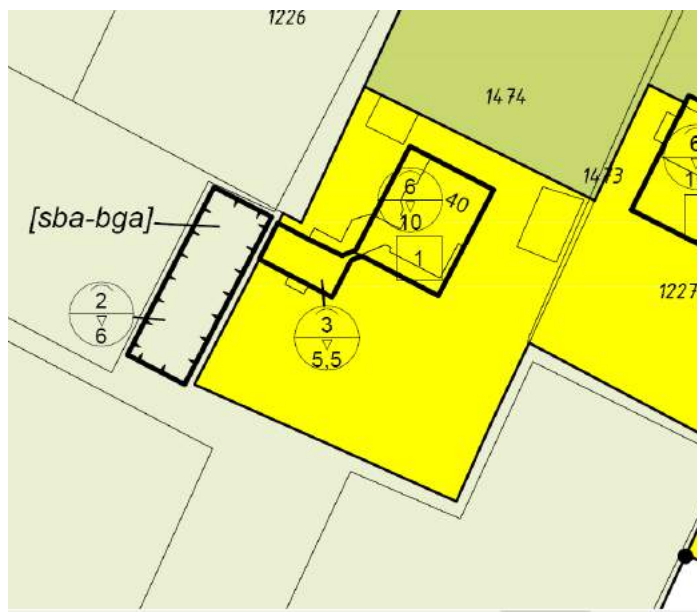
Echter, op het perceel van reclamant is de laatste jaren veel gebouwd. Ondanks het nu opgenomen grotere bouwvlak (die overigens ook deels is opgenomen waar nu nog niets staat) is de oppervlakte aan bijgebouwen en aanbouwen buiten het bouwvlak op het perceel van Duitsekampweg 40 groter dan de nu toegestane 100 m² (circa 105 m²). Dit is inclusief tuinhuis, overkapping, serre en aanbouw (voormalige garage).

Daardoor kan en kon (op basis van het oude bestemmingsplan) reclamant niets meer bijbouwen op het achtererf van zijn perceel aan de Duitsekampweg 40. Ook houdt dit in dat het te veel aan bijgebouwen en aanbouwen onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan zal vallen. Dat is niet gewenst. Daarnaast geldt dat het grote aangebouwde woongebouw (de voormalige garage) feitelijk een onderdeel is van de woning met een iets hogere bouwhoogte (5,4 meter) van het bestemmingsplan toelaat voor bijgebouwen en aanbouwen (buiten het bouwvlak).

Om dit op te lossen zullen wij dit aangebouwde woongebouw (met kap) opnemen in het bouwvlak met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. De oppervlakte van dit gedeelte is circa 47 m² (5 meter bij circa 9,5 meter). Dit zorgt er dus voor dat de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak afneemt en reclamant dus iets extra ruimte krijgt om nog iets bij- en aan te bouwen buiten het bouwvlak.

Echter, omdat wij niet zomaar een toevoeging willen van het al grote nieuwe bouwvlak zullen wij ter compensatie het bouwvlak rondom de woning iets verkleinen, namelijk van 12 met 15 meter naar 11 bij 14 meter. Deze verkleining van het bouwvlak (26 m²) vindt grotendeels plaats daar waar nu nog niet gebouwd is.

Per saldo krijgt reclamant nu dus de mogelijkheid om nog circa 40 m² aan bijgebouwen en aanbouwen bij te bouwen, buiten het bouwvlak. Hierna staat de verbeelding van het gewijzigde bouwvlak van reclamant.



Samengevat:

In het vorige bestemmingsplan (Wolfheze 2007) had het bouwvlak van Duitsekampweg 40 een oppervlakte van 10 meter bij 10 meter. In het nu vast te stellen bestemmingsplan, 11 meter bij 14 meter plus circa 50 m² ter plaatse van de bestaande uitbouw met kap. In het vorige bestemmingsplan mocht op 3 meter (en buiten het bouwvlak) achter de voorgevel ('achtererf') maximaal 50 m² aan bijgebouwen en aanbouwen gebouwd worden. Nu is begint dat 'achtererf' al op 4 meter voor de voorgevel en mag daar (buiten het grotere bouwvlak) nu 100 m² aan bijgebouwen en aanbouwen gebouwd worden. Die 100 m² heeft reclamant al staan op zijn perceel. Door de nu doorgevoerde wijziging van het bouwvlak krijgt reclamant alsnog de mogelijkheid om nog circa 40 m² bij te kunnen bouwen (buiten het bouwvlak).

Artikel 17 'Tuin'

Ad. 19. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij Ad. 7. en Ad. 8.. Hier staat duidelijk beschreven waarom de voortuin de 'Tuin'-bestemming heeft gekregen. Maar ook dat reclamant in het nieuwe bestemmingsplan al meer ruimte heeft gekregen aan bijgebouwen en aanbouwen, ook na de wijziging. Ook is hier beschreven dat, zie ook Ad. 20., het 'achtererf' van reclamant al meer dan 1000 m² waardoor reclamant al het maximale aan bijgebouwen en uitbouwen kan bouwen wat op grond van de tabel in artikel 21.2.2 toegestaan is.

Artikel 21 'Wonen'

Ad. 20. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij Ad. 7., Ad. 8. en Ad. 17.. Daar kan het volgende aan worden toegevoegd. Het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' liet slechts 50 m² aan bijgebouwen en aanbouwen toe buiten het bouwvlak. Nu, in het nieuwe bestemmingsplan, is een grotere oppervlakte toegestaan. Dit is afhankelijk van de grootte van het achtererf van het perceel. Des te groter het achtererf (woonbestemming buiten het bouwvlak) van het perceel, des te groter deze oppervlakte, maar met een maximum van 100 m². Hierbij is het niet de bedoeling dat een twee keer zo groot perceel ook een twee keer zo grote oppervlakte aan bijgebouwen en aanbouwen mag bouwen. Deze vergroting loopt niet lineair. Dit is geregeld in de tabel van artikel 21.2.2. Deze bijgebouwen- en aanbouwenregeling betreft de standaardregeling van de gemeente. Deze wordt sinds

2012 in elk bestemmingsplan gebruikt. Dus in alle kernen de gemeente is deze regeling op deze wijze opgenomen. Deze regeling werkt prima en zorgt er voor dat inwoners (en dus ook reclamant) overal iets meer bouwruimte hebben gekregen. Wij zien geen reden om dit aan te passen.

Een eventuele aanpassing van de daarin opgenomen criteria van de oppervlaktes van het achtererf maakt voor reclamant overigens niets uit. Het achtererf van reclamant is al gelegen in de grootste categorie.

Toetsing beleid

Duitsekampweg 60

Ad. 9. tot en met Ad. 12. Zoals bij Ad.2. tot en met Ad. 4. is aangegeven is er geen reden om het agrarische bedrijf aan de Duitsekampweg 60 niet in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Aan de Duitsekampweg 60 is al vele tientallen jaren het agrarische bedrijf Barenbrug gevestigd. Dit bedrijf kweekt en ontwikkelt in hoofdzaak gras voor diverse doeleinden. In alle bestemmingsplan ligt hier een agrarische bestemming met een bouwvlak. Daarbinnen staan diverse bedrijfsgebouwen, waaronder een vergunde kas van circa 1100 m². Buiten het bouwvlak, tegen het perceel van Duitsekampweg 40 (dat adres was destijds onderdeel van Barenbrug), staat nog een met een vergunning (eind jaren '50 van de vorige eeuw) gebouwde oude houten schuur die nu nog gebruikt wordt voor opslag. Ten zuiden van Duitsekampweg 40 stond ook buiten het bouwvlak vele jaren een vergunde kas van circa 600 m². Deze kas is de laatste jaren steeds verder vervallen en daardoor recent geheel verwijderd. Zowel deze kas als de schuur waren echter (per abuis) nooit in een bouwvlak opgenomen. Dus waren telkens onder het overgangsrecht gebracht. Het zonder reden steeds onder het overgangsrecht brengen van vergunde gebouwen is volgens vaste jurisprudentie niet toegestaan. Daarom is ter plaatse van de oude schuur nu een bouwvlak opgenomen met een maatvoering die recht doet aan het bestaande gebouw. Mede op een eerder verzoek van reclamant en conform het feitelijk gebruik is ter plaatse van die schuur in het (ontwerp)bestemmingsplan Wolfheze 2017 een aanduiding voor 'opslag' opgenomen. Volgens die aanduiding is ter plaatse alleen opslag toegestaan ten behoeve van het agrarische bedrijf. Dit om, ter bescherming van het naastgelegen perceel van reclamant, te voorkomen dat hier potentiële hinderlijke bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden.

De inmiddels gesloopte kas heeft geen bouwvlak gekregen (zie ook hetgeen hierna is beschreven).

In januari 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor Barenbrug voor de bouw van twee verrijdbare (tunnel)kassen naast en ten oosten van de twee grote loodsen. Die kassen zijn bedoeld voor het bij regenachtig weer kunnen beschermen van het speciaal gekweekte gras (buiten het bouwvlak). De kas kan dan vanuit de basispositie (naast de loodsen) naar het daar ten zuiden van gelegen en te beschermen gras verplaatst worden. Daarna schuift de kas weer terug naar de basispositie. De (tunnel)kassen (twee keer circa 400 m²) liggen voor een klein deel in het bouwvlak van het toen geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' maar voor het grootste deel duiten het bouwvlak. De gemeente is met het verlenen van deze vergunning van mening dat de kassen (ruimtelijk) acceptabel zijn en niet in strijd met (ruimtelijk) beleid. Mede ook in verband met het vervallen en slopen van de eerder genoemde kas van circa 600 m² (die buiten het bouwvlak lag).

Nu de gemeente de vergunning verleend heeft dient, volgens vaste jurisprudentie, de vergunning ook opgenomen te worden in het daarop volgende nieuwe bestemmingsplan. Dus in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'. Dit hebben wij gedaan door ter plaatse van de 'hoofdlocatie' van de verrijdbare kassen een agrarisch bouwvlak op te nemen. Daarmee zijn de kassen positief bestemd. Tegelijkertijd is het binnen het agrarische bouwvlak toegestaan te bebouwen oppervlakte iets verhoogd (tot maximaal 6000 m²), zodat ook de bestaande en vergunde kassen passen binnen het

maximaal te bebouwen oppervlak van het bouwvlak. Hieruit volgt dat niet het gehele bouwvlak bebouwd mag worden.

In de verleende vergunning (na bezwaar in stand gehouden en ook de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland heeft de voorlopige voorziening afgewezen) staat gemotiveerd aangegeven waarom de kassen aldaar ruimtelijk acceptabel zijn. Hierna wordt verwezen. Voor de duidelijkheid wordt dit hierna nogmaals weergegeven en gebruikt als onderbouwing waarom ter plaatse het toevoegen van extra agrarisch bouwvlak acceptabel is:

'Onderbouwing

De aanvraag omgevingsvergunning betreft de realisatie van een verrijdbare kas op het perceel Duitsekampweg 60 in Wolfheze. De kas wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten van een vestiging van Barenbrug Nederland, een onderneming die zich hoofdzakelijk bezighoudt met het onderzoek naar, en ontwikkelen van, graszaden. De kas zal verrijdbaar zijn over een strook van betonnen poeren. Het doel van de nieuwe kas is het kunnen uitvoeren van proeven onder droge omstandigheden. Bij regen zal de rolkas over het betreffende proefveld geplaatst worden. Bij afwezigheid van regen of wanneer er geen actief proefvak ligt, zal de rolkas in het verlengde van de al bestaande loods geparkeerd zijn.

De rolkas bestaat uit twee aan elkaar gekoppelde kasonderdelen van elk 10 meter breed. In de praktijk opereren de afzonderlijke onderdelen als een eenheid. De lengte van de kas is 40 meter en de hoogte bedraagt 5,2 meter. De lengte van het rechte baanvak waarover de kas verrijdbaar is, is 160 meter. Deze strook ligt direct naast de bestaande loods en loopt evenwijdig hieraan in zuidelijke richting het agrarisch veld in.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Wolfheze 2007". Het parkeervak en het baantraject van de kas is grotendeels voorzien buiten het bouwvlak in de bestemming 'agrarisch'. De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en de daarbij horende bedrijfsgebouwen. In de planregels is opgenomen dat bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan. Ook worden kassen in principe uitgesloten (wat op een omissie lijkt in dat bestemmingsplan). Echter kassen, die ter plaatse ook met vergunning zijn gebouwd en aanwezig zijn, werden niet uitgesloten in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 1987'. In afwijking van de bestemmingsplanregels kan medewerking worden verleend aan het bouwplan met toepassing van artikel 4, onderdeel 1, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze bepaling geeft het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om een vergunning te verlenen voor een bijbehorend bouwwerk dat in strijd is met het bestemmingsplan. Er kan uitsluitend gebruik worden gemaakt van deze afwijkmogelijkheid als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (onder meer) het straat- en bebouwingsbeeld en de te maken belangenafweging positief uitvalt.

Uit de ruimtelijke beoordeling komt naar voren dat er geen bezwaren zijn tegen het bouwplan. De locatie waar de kas het grootste deel van de tijd 'geparkeerd' staat - en zodoende wordt gezien als de permanente locatie - sluit goed aan bij het bestaande cluster van bebouwing op het perceel. Hoewel zichtbaar vanuit de omgeving en vanaf de Duitsekampweg, heeft de kas nauwelijks invloed op het straatbeeld vanwege de relatief grote afstand tot de Duitsekampweg (ca. 100 meter), laat staan een negatief effect. De vormgeving van de kas is neutraal en transparant en daarmee passend binnen een agrarische bestemming. Daarnaast staan er op het terrein en in het bouwvlak al meerdere met vergunning gerealiseerde kassen.'

In de 'Inleiding' van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is beschreven dat in dit actualiserende bestemmingsplan ook enkele ontwikkelingen zijn meegenomen. Namelijk daar waar vergunningen voor zijn verleend. Daar staat de vergunning voor Duitsekampweg 60 ook genoemd.

Zoals gezegd is er aan de Duitsekampweg 60 sprake van een bestaand agrarisch bedrijf met een agrarisch bouwvlak en een reeds geldende agrarische bestemming. Er is daarmee geen sprake van een nieuw bedrijf. Ook is de 'uitbreiding' van het bouwvlak en te bebouwen oppervlak beperkt en mede ingegeven door een reeds verleende omgevingsvergunning en het 'verplaatsen' van 'overgangsrechtelijke' oppervlakte aan inmiddels gesloopte kassen buiten het bouwvlak. Er is daarmee geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Laat staan dat dit dan in strijd zou zijn met de landelijke of provinciale 'ladder voor duurzame ontwikkeling'. Zelfs als dat wel zo zou zijn, dan is het duidelijk dat hier sprake is van een behoefte die plaatsvindt in stedelijk gebied. Deze kassen kunnen niet op een andere locatie in de gemeente en in een andere bestemming worden gerealiseerd. Dit omdat deze alleen nodig zijn ten behoeve van het aldaar gelegen agrarische bedrijf. Verder is de gekozen locatie van de verrijdbare (tunnel)kassen en dus de uitbreiding van het bouwvlak de meest logische locatie op het terrein. Aan de west en noordzijde van de agrarische bedrijfsbebouwing en bouwvlak is dit niet mogelijk vanwege het ontbreken van eigendom en de aanwezige bomen en wegen. Aan de zuidzijde van de bestaande bouwvlak en bebouwing is dit niet gewenst omdat dan de bebouwing wel erg langgerekt wordt. Aan de noordoostzijde is dit minder gewenst omdat de bebouwing dan nabij de weg komt te liggen en meer in het zicht. Ook komt de bebouwing dan dicht bij de woningen aan de Duitsekampweg. Aan de zuidoostzijde is dit het meest logisch. Dat is naast de bestaande grote loodsen en ten zuiden van bestaande kassen. Ook staan de verrijdbare kassen dan nabij de bestaande bebouwing en ontstaat ongeveer een rechthoekig bouwvlak. Het plaatsen van de verrijdbare kassen op afstand van de bestaande bebouwing is niet gewenst omdat dan twee bouwvlakken ontstaan en er bebouwing ontstaat op het agrarische gebied.

Zoals gezegd is het bouwvlak iets vergroot aan de zuidoostzijde, ter plaatse van de te realiseren verrijdbare (tunnel)kassen. Daar staat tegenover dat de recent gesloopte oude kassen buiten het bouwvlak geen bouwvlak hebben gekregen en dat het bouwvlak nabij de bedrijfswoning op nummer 58 is verkleind. In het vorige bestemmingsplan was niet bepaald waar de bedrijfswoning moest liggen in het bouwvlak. Daarmee kon ter plaatse waar de bedrijfswoning staat ook bedrijfsgebouwen gebouwd worden. Nu is de locatie waar de bedrijfswoning toegestaan is specifiek vastgelegd. Tegelijkertijd is het bouwvlak redelijk strak om de bestaande woning gelegd en is het bouwvlak weggehaald van de tuin rond de bedrijfswoning. Daarmee is de uitbreiding van het bouwvlak relatief beperkt. Daarnaast mag het bouwvlak niet geheel worden volgebouwd.

Het provinciale beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening) verzetten zich niet tegen deze relatieve kleine toename van het agrarische bouwvlak / oppervlak. Het betreft hier geen glastuinbouwbedrijf maar een agrarisch bedrijf die ondergeschikt enkele kassen (nodig) heeft ten dienste van dat agrarische bedrijf. De kas (glastuinbouw) is niet de (hoofd)functie van het bedrijf. Ook is het bestemmingsplan op dit punt niet in strijd met het Regionaal Plan 2005-2020 (voor zoverre dat nog bestaat) of de Ruimtelijke Visie 2025.

Milieuzonering / geluid

Ad. 13. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. 9 tot en met Ad. 12. is beschreven. Zoals daar is beschreven is in het bestemmingsplan ter plaatse van de oude schuur nabij het perceel van reclamant opgenomen dat in de daar op basis van het overgangsrecht al tientallen jaren bestaande en toegestane schuur, nu alleen opslag ten behoeve van het agrarische bedrijf is toegestaan. Daarmee is er geen sprake van een (nieuwe) milieuzonering of onacceptabel geluid. De afstand van de nieuwe kassen tot aan het perceel van reclamant is ruim 110 meter. Dit is een grote afstand voor eventuele hinder.

Natuurwaarden

Ad. 14. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. 9 tot en met Ad. 12. is beschreven. Onderzoek naar natuurwaarden is mede daarom niet nodig bij dit actualiserende plan. Er zijn geen (significante) aantastingen te verwachten door het bestemmingsplan en het feitelijk aanwezige bedrijf. Ter plaatse van de verrijdkassen en dus de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse is grasland wat zeer frequent wordt gemaaid omdat het gras gebruikt wordt voor graszoden voor grasvelden. De beperkte uitbreiding van het bouwvlak (qua locatie) vindt plaats aan de zijde die niet grens aan het natuurgebied, maar meer richting het woongebied (bebouwde gebied). Dit is dus achter de bestaande loodsen van circa 45 bij 45 meter. Dit is dus op ruime afstand van het Natura 2000-gebied. Daar komt ook nog dat er weer ergens anders een deel van het bouwvlak is weggehaald en het bouwvlak niet geheel volgebouwd kan en mag worden. Er is daarmee geen sprake van effecten, laat staan significante effecten op het Natura 2000-gebied. Ter vergelijking kan worden vermeld dat bijvoorbeeld bij Ede aan de oostzijde de oude kazerneterreinen worden volgebouwd met duizenden woningen tot direct aan het bos en het Natura 2000-gebied, zonder dat dit (significante) effecten heeft op het daar aangrenzende Natura 2000-gebied. Dit terrein De vergelijking met de voor Pro Persona uitgevoerde onderzoeken voor het bestemmingsplan uit 2007 gaan niet op. Destijds was dat gedaan voor het theoretisch volbouwen van Pro Persona tegen het Natura 2000-gebied aan. Uit dat onderzoek bleek overigens dat er niets aan de hand was (geen gevolgen/effecten op het daar nabij gelegen Natura 2000-gebied).

Planvoorschriften

Agrarisch bedrijf, planvoorschrift 1.12

Ad. 15. tot en met Ad. 18. Verwezen wordt naar hetgeen bij Ad. 9 tot en met Ad. 12. is beschreven. In dit artikel is aangegeven dat een zelfstandig glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan, maar wel enkele kassen voor een niet glastuinbouwbedrijf wel. Dit is conform de feitelijke situatie. Ter plaatse van Duitsekampweg staan al tientallen jaren met vergunning gerealiseerde kassen, maar ter plaatse in geen glastuinbouwbedrijf gevestigd. Overigens is in het bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' aangegeven dat in principe geen kassen zijn toegestaan, is deze regeling vreemd omdat er ter plaatse kassen aanwezig zijn, met vergunning. Dus het absoluut verbieden van kassen is niet toegestaan. Dus in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan was de ontwerpregelgeving dus al strikter (geen glastuinbouw toegestaan, maar wel beperkt en ondergeschikte kassen ten dienste van het agrarisch bedrijf).

Wel zijn we met reclamant eens dat de in artikel 1.12 tussen haakjes opgenomen regeling wat interpretatieruimte biedt. Een zelfstandig glastuinbouwbedrijf willen wij ook niet ter plaatse, maar ter plaatse zijn al vergunde kassen aanwezig. Om te voorkomen dat de bebouwing in het bouwvlak toch langzamerhand omgezet zou kunnen worden in alleen kassen wordt het volgende gewijzigd.

De tekst in artikel 1.2. wordt als volgt gewijzigd :

- in de regels is het begrip 'agrarisch bedrijf' aangepast. In dat begrip stond dat hieronder niet werd verstaan: 'glastuinbouw (een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf is wel toegestaan, maar grootschalige kassen niet)' Het deel tussen haakjes is nu weggehaald. Dit was niet duidelijk genoeg. Ook bood dit ruimte om bij andere agrarische bedrijven zoals die aan de Duitsekampweg 25 enkele kassen te realiseren. Dat was niet gewenst.

Tegelijkertijd is nu een regel opgenomen waarmee een maximum oppervlakte aan kassen in het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' wordt toegestaan, te weten:

- In de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen dat binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' maximaal iets minder dan de helft van het maximaal te bebouwen

oppervlak mag bestaan uit (tunnel)kassen ten dienste van agrarische bedrijf (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) met een maximum van 2.000 m².

Verder is nog eens kritisch gekeken naar het maximale te bebouwen oppervlakte in het bouwvlak van de Agrarische bestemming. Daaruit bleek dat er nog ruimte was om dit oppervlakte wat te verlagen. Ook is nog een kritisch gekeken naar het nieuwe bouwvlak. Daaruit is geconcludeerd dat er nog ruimte is om het bouwvlak iets te verkleinen (naast de locatie van de vergunde en verrijdbare kassen):

- het agrarisch bouwvlak van Duitsekampweg 60 is iets verkleind op de verbeelding. Aan de zuidwestzijde is een strook van 10 meter breed bij circa 68 meter diep weggehaald. Verder is het maximaal te bebouwen oppervlak van dat bouwvlak verlaagd van 6.000 m² naar maximaal 5.600 m².

Uitsluiten van genetische modificatie/veredeling, zoals reclamant vraagt, is (in een bestemmingsplan) niet mogelijk en wenselijk. Want aan een soort van plantenveredeling/modificatie doet bijna elk agrarisch (akkerbouw)bedrijf (al is het alleen maar door het kopen van zaden). Dat is niet in een goede regeling vast te leggen en is ook niet gewenst.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

Duitsekampweg 60

- het agrarisch bouwvlak van Duitsekampweg 60 is iets verkleind op de verbeelding. Aan de zuidwestzijde is een strook van 10 meter breed bij circa 68 meter diep weggehaald. Verder is het maximaal te bebouwen oppervlak van dat bouwvlak verlaagd van 6.000 m² naar maximaal 5.600 m².
- In de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen dat binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' maximaal iets minder dan de helft van het maximaal te bebouwen oppervlak mag bestaan uit (tunnel)kassen ten dienste van agrarische bedrijf (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) met een maximum van 2.000 m².
- in de regels is het begrip 'agrarisch bedrijf' aangepast. In dat begrip stond dat hieronder niet werd verstaan: 'glastuinbouw (een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf is wel toegestaan, maar grootschalige kassen niet)' Het deel tussen haakjes is nu weggehaald. Dit was niet duidelijk genoeg.

Duitsekampweg 40

- het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is aangepast. In die zin dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan verkleind is van 12 meter bij 15 meter naar 11 bij 14 meter. Daar staat tegenover dat de huidige aanbouw (de voormalige garage met verdieping) nu in het bouwvlak is gelegd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarmee is het bouwvlak per saldo iets toegenomen en de hoeveelheid (bij)gebouwen buiten het bouwvlak verkleind.

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 2 is het volgende gewijzigd:

- De ligging van de gastransportleiding is conform de opmerkingen van de Gasunie aangepast en op de juist locatie neergelegd.
- In de begripsomschrijving van artikel 'Leiding - Gas' (artikel 22.1) is een regeling opgenomen die lijkt op de voorgestelde voorrangsbepaling.

- De artikelen 22.5.1 en 22.5.2 zijn als volgt aangepast:

22.5.1 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:

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

22.5.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 22.5.1 is niet van toepassing voor:

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

Naar aanleiding van zienswijze 3 is het volgende gewijzigd:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- het gasdrukmeet- en regelstation van Liander Infra B.V. op het terrein van Pro Persona heeft de aanduiding 'nutsvoorziening' gekregen;
- op de verbeelding is 10 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation de 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen;
- in de regels is in hoofdstuk 3 het artikel 28 (algemene aanduidingsregels) met daarin de onderstaande veiligheidszone toegevoegd:

28 veiligheidszone - bedrijven

28.2.1 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 middel van een veiligheidszone om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden:

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

gebouwen voor kwetsbare objecten worden gebouwd.

28.2.3 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.*

Naar aanleiding van zienswijze 4 is het volgende aangepast:

Duitsekampweg 60

- het agrarisch bouwvlak van Duitsekampweg 60 is iets verkleind op de verbeelding. Aan de zuidwestzijde is een strook van 10 meter breed bij circa 68 meter diep weggehaald. Verder is het maximaal te bebouwen oppervlak van dat bouwvlak verlaagd van 6.000 m² naar maximaal 5.600 m².
- In de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen dat binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch' maximaal iets minder dan de helft van het maximaal te bebouwen oppervlak mag bestaan uit (tunnel)kassen ten dienste van agrarische bedrijf (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) met een maximum van 2.000 m².
- in de regels is het begrip 'agrarisch bedrijf' aangepast. In dat begrip stond dat hieronder niet werd verstaan: 'glastuinbouw (een enkele kas en/of tunnelkas ten behoeve van het agrarische bedrijf is wel toegestaan, maar grootschalige kassen niet)' Het deel tussen haakjes is nu weggehaald. Dit was niet duidelijk genoeg.

Duitsekampweg 40

- het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is aangepast. In die zin dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan verkleind is van 12 meter bij 15 meter naar 11 bij 14 meter. Daar staat tegenover dat de huidige aanbouw (de voormalige garage met verdieping) nu in het bouwvlak is gelegd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarmee is het bouwvlak per saldo iets toegenomen en de hoeveelheid (bij)gebouwen buiten het bouwvlak verkleind.

6.4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

Verbeelding

- geconstateerd is dat in het bouwvlak met de aanduiding 'museum' in de bestemming 'Recreatie - Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof de aanduiding van de maximale goothoogte en bouwhoogte ontbrak. Dit is nu alsnog opgenomen.
- geconstateerd is dat in het bouwvlak met de aanduiding 'museum' in de bestemming 'Recreatie - Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof ook een caravanstalling aanwezig is (en toegestaan was in het vorige bestemmingsplan). Daarom is ook hier de aanduiding 'caravanstalling' opgenomen.
- geconstateerd is dat op de percelen Wolfhezerweg 75 en 63 de aanduiding 'centrum' ontbrak in de woonbestemming. Deze aanduiding is hier nu alsnog, in overleg met de eigenaren, opgenomen. Deze percelen hadden in het vorige bestemmingsplan een centrumbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming die past bij het hoofdgebruik van het pand. Dus als een pand in gebruik is (en ingericht is) als een woning is krijgt het een woonbestemming.

Is het een winkel of horeca dan krijgt het een centrumbestemming. Wel hebben we vervolgens bij die panden die in gebruik zijn als woning, maar in het vorige bestemmingsplan een centrumbestemming hadden, de aanduiding 'centrum' gegeven. Op basis van de aanduiding 'centrum' zijn ter plaatse de oude centrumfuncties toegestaan. Dus in feite verandert er eigenlijk nagenoeg niets qua toegestane functie ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Wat echter niet meer gewenst is, is dat ook op de verdiepingen andere dan een woonfunctie zijn toegestaan. Dus geen hinderlijke en niet binnen een woonomgeving passende centrumfuncties. Deze functies zijn nergens in de gemeente toegestaan (ook niet binnen de centrumbestemmingen in de andere dorpen). Echter, niet hinderlijke functies, zoals expositieruimte en vergaderruimte zijn, mede op verzoek van de eigenaar van Wolfhezerweg 63, wel toegestaan op de verdieping binnen de aanduiding 'centrum' en daarom alsnog toegevoegd binnen regels van de aanduiding 'centrum'.

- geconstateerd is dat op het perceel aan de Heelsumseweg 2a slechts de aanduiding 'bedrijf' was opgenomen en niet de aanduiding 'centrum'. Hier is een fietsenwinkel en werkplaats gevestigd. Zie ook de hiervoor genoemde aanpassing. Ter plaatse is nu, in overleg met en op verzoek van de eigenaar, de aanduiding 'centrum' opgenomen. Dit sluit ook beter aan bij de vorige bestemming van het pand. De aanduiding 'bedrijf' is hier dus weggehaald. Daardoor is deze aanduiding ook weggehaald uit de regels van de bestemming 'Wonen'.
- in overleg met de eigenaar van Wolfhezerweg 75 is hier ook de aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen.
- in het pand Wolfhezerweg 94 was tot korte tijd geleden een kantoor gevestigd op de begane grond. Op de verdiepingen wordt gewoond. Het pand heeft een uitstraling/vorm van een woning. Het kantoor heeft de huur opgezegd. Vervolgens heeft de eigenaar de afgelopen maanden geprobeerd het pand weer te verhuren. Dit is niet gelukt. Er blijkt hier geen behoefte meer aan te zijn. Vervolgens zijn plannen gemaakt om op de begane grond te wonen. Dit was ambtelijk bekend bij de gemeente. Echter, na het indienen van de bouwaanvraag hiervoor, blijkt dat het wonen op de begane grond niet toegestaan is in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Centrum - 1'. In deze bestemming zijn centrumfuncties toegestaan op de begane grond en wonen alleen op de verdieping. In het vorige bestemmingsplan was ook wonen op de begane grond toegestaan. Op verzoek van en in overleg met de eigenaar van het pand is nu wonen weer mogelijk gemaakt op de begane grond van Wolfhezerweg 94 door het opnemen van de aanduiding 'wonen' in de bestemming 'Centrum - 1'.
- na overleg met Pro Persona is geconstateerd dat Pro Persona recent kleine stukken grond (circa 75 m² en circa 30 m²) bij en achter enkele woningen aan de Heelsumseweg als tuin heeft verkocht aan deze bewoners. Deze gronden hebben nu de bestemming 'Wonen' gekregen. Het gaat dan om gronden bij Heelsumseweg 49 en 55.
- geconstateerd is dat het bouwvlak en te bebouwen oppervlakte van Het Schild niet geheel in overeenstemming is met hun wensen voor nieuwbouw. Dat was wel de bedoeling in het ontwerpplan. Daarom het te bebouwen oppervlak iets verhoogd en is het bouwvlak iets aangepast, in die zin dat aan de west en zuiden een deel daarvan is weggehaald en dat dit aan de noordzijde is toegevoegd.
- bij de verbreding van de A50 is de voormalige parkeerhaven /rustplaats van de A50 nabij Wolfheze vervallen. De noordelijke helling van die rustplaats is daarbij teruggegeven aan de natuur. Die noordelijke strook heeft nu van een verkeersbestemming alsnog een natuurbestemming gekregen.
- ondanks dat in de bestemming 'Verkeer' al standaard bruggen en ecoducten zijn toegestaan is het bestaande ecoduct over de A50 toch ook met een aan aanduiding aangegeven. Dit om duidelijker aan te geven dat hier een ecoduct/brug aanwezig is.

Regels

- in de regels van artikel 21.1 (Wonen) stond dat bij de aanduiding 'centrum' geen

Toelichting

'levensbeschouwelijke voorzieningen' waren toegestaan in de toegestane maatschappelijke functie. Deze beperking is weggehaald, want niet nodig om dit niet toe toestaan en al reeds toegestaan in het vorige bestemmingsplan uit 2007 (toen bestemming Centrum). Daarnaast vinden in één van de panden met deze aanduiding al levensbeschouwelijke bijeenkomsten plaats. In overleg met de eigenaar van dat perceel is die beperking weggehaald.

- in de regels van de aanduiding 'centrum' binnen de bestemming 'Wonen' is toegevoegd, mede op verzoek van de eigenaar van Wolfhezerweg 63, dat niet hinderlijke functies, zoals expositieruimte en vergaderruimte zijn, wel toegestaan zijn op de verdieping binnen de aanduiding 'centrum'.
- geconstateerd is (samen met het Chaletpark) dat in de regels van de bestemming 'Recreatie-Verblijf 1' van Chaletpark Lindenhof een tegenstrijdigheid stond. Opgenomen was dat een stacaravan (net als in het vorige bestemmingsplan) een oppervlakte van maximaal 50 m² mag hebben. Echter, per abuis stond in de in de regels van het begrip 'stacaravan' (artikel 1) opgenomen dat een stacaravan een maximale oppervlakte mag hebben van 35 m². Deze tegenstrijdigheid is nu weggehaald. Dat wil zeggen dat de maximale oppervlaktemaat van een stacaravan is weggehaald uit het begrip 'stacaravan'. In overleg met Chaletpark Lindenhof is geconstateerd dat vele stacaravans, met vergunning een hogere bouwhoogte hebben dan de volgens het bestemmingsplan toegestane 3 meter. Daarnaast mogen bijgebouwen bij een stacaravan al 3,5 meter hoog zijn (dus hoger dan een stacaravan). Daarom is in overleg besloten om de maximale bouwhoogte van een stacaravan te verhogen naar maximaal 4,5 meter waarbij nu ook een maximale goothoogte wordt bepaald en vastgelegd op maximaal 3,5 meter. Dit om te voorkomen dat de stacaravans als geheel hoger (kunnen) worden en ook om aan te sluiten bij de systematiek van de ter plaatse ook toegestane chalets.
- begin Juli 2017 (vlak voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Wolfheze 2017') is een omgevingsvergunning ingediend namens Pro Rail om een traverse (loopbrug met voorziening voor mindervaliden, te weten liften) te realiseren op station Wolfheze om van het ene perron naar andere perron te gaan. Dit plan past niet in het oude bestemmingsplan maar ook niet (geheel) in het nieuwe bestemmingsplan. Dit vanwege de hoogte van de te bouwen liften (dit is namelijk een gebouw). Om dit mogelijk te maken zou dus een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Dit achten wij zonde van tijd en geld. Daarom is gezocht naar een mogelijkheid om deze liften alsnog mogelijk te maken in het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan. Omdat nu nog niet geheel zeker is of de voorziening er komt (gemeente en Pro Rail zijn nog in overleg) en er nog over gecommuniceerd moet worden met omwonenden is besloten dit niet rechtstreeks mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan, maar wel via een afwijking van het bestemmingsplan. Daarom is een afwijking opgenomen in de regels van de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' waarmee de hoogte van een gebouw kan worden verhoogd, maar wel pas na verlening van die afwijking.

Toelichting

Naar aanleiding van het vorenstaande is de toelichting op enkele punten aangevuld / verduidelijkt.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0188wh-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.bp0188wh-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 meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

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

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

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

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

1.11 afwijking/afwijken:

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

1.12 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, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren, waaronder mede wordt verstaan qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals paardenfokkerij, hengstenhouderij, paardenmelkerij en productiegerichte paardenhouderij (inclusief opfokstal). Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgerichte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, 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, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgerichte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgerichte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt en viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

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 landschapswaarden voorop staat.

1.15 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.16 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).

1.17 bebouwing:

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

1.18 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.

1.19 bed & breakfast:

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

1.20 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.

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfsvloeroppervlakte (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.

1.23 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.

1.24 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).

1.25 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.

1.26 *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.

1.27 *bestaande ammoniakemissie*

de emissie van ammoniak, uitgedrukt in kg NH₃ per jaar; behorende bij het ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan vergunde dan wel het gemelde aantal en soort dieren.

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

1.32 *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, assurantiëkantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafé's, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

1.50 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.

1.51 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).

1.52 *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.

1.53 *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.

1.54 *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.

1.55 *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.

1.56 *gebouw:*

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

1.57 *gebruiken:*

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

1.58 *gebruiksgerichte paardenhouderij:*

een paardenhouderij waar het rijden c.q. menen met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone/menner.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 groot evenement:

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

1.62 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.

1.63 hobbymatig houden van dieren:

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

1.64 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.

1.65 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.

1.66 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.

1.67 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos.

1.68 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 opkuilen van planten en boomkwekerij, en met uitzondering van boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, en derhalve een (milieu)hindercirkel geldt.

1.69 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.

1.70 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gedeelte daarvan. Een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben.

1.71 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.

1.72 kap:

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

1.73 *keermuur:*

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

1.74 *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).

1.75 *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.

1.76 *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.

1.77 *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 bosschages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bosschages, 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.

1.78 *lessenaarsdak:*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.79 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 1:

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, vergaderaccommodatie, sport, sportieve recreatie, agrarisch gebruik, wellness- en revalidatiefaciliteiten en ten dienste van al deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan: een kliniek, (kunst)atelier, creativiteitscentrum, consultatiebureau, gasthuis, gezondheidszorg, fysiotherapiepraktijk, herstellingsoord, huisarts, apotheek, brandweerkazerne, jeugdopvang, kind(dag)opvang, naschoolse opvang, onderwijs, (openbaar) speelterrein, verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling en zorgwoning. Hieronder wordt niet verstaan: een afkickkliniek, asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, dierenasiel, dierenpension, drugsopvang, internaten, justitiële inrichting, kazerne en militaire zaken, kerken/moskeeën), sanatoria, scouting, uitvaartcentrum, verenigingsleven (club- en buurthuizen).

1.80 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, vergaderaccommodatie, sport, sportieve recreatie, agrarisch gebruik, wellness- en revalidatiefaciliteiten en ten dienste van al 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, brandweerkazerne, 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, kerken/moskeeën, scouting, uitvaartcentrum, verenigingsleven (club- en buurthuizen).

Ter plaatse van het terrein van Pro Persona (terrein o.a. Wolfheze 2, 4 en volgende) met deze bestemming is het volgende ook toegestaan ten dienste van de patiënten: begraafplaats, (zorg)werkplaats, verenigingsleven (club- en buurthuis), bibliotheek en religie (kerk).

1.81 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, kinderdagopvang, (openbaar) speelterrein, consultatiebureau, onderwijs, verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen), (kunst)atelier, creativiteitscentrum, gezondheidszorg, brandweerkazerne, jeugdopvang, fysiotherapiepraktijk, huisarts, apotheek, museum, welzijnsinstelling en zorginstelling. Hieronder wordt niet verstaan: een begraafplaats, dierenasiel, dierenpension, scouting, zorgboerderij, asielzoekerscentrum, drugsopvang, justitiële inrichting, kazerne, clubhuizen voor motorclubs, militaire zaken en sanatoria.

1.82 maatvoeringsvlak:

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

1.83 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.

1.84 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.

1.85 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.

1.86 nadere eis:

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

1.87 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.

1.88 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.

1.89 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, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.90 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.

1.91 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.

1.92 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 (boschages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid teniet doen. Passend zijn enkele solitaire bomen of een boomgroep, bestaande uit ten hoogste 3 bomen tot totaal maximaal 5 bomen per hectare en/of erf- of perceelscheidende lage inheemse hagen tot maximaal 1 meter hoog.

Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.

1.93 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..

1.94 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.

1.95 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.

1.96 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.

1.97 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.

1.98 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.

1.99 peil:

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

1.100 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.

1.101 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.

1.102 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.

1.103 prostitutie:

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

1.104 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door (het huishouden van) een persoon, gezin of daarmee gelijk te stellen groep van personen die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats (hoofdverblijf) elders heeft/hebben. Dat wil zeggen dat in een recreatiewoning het langdurig recreëren (verblijven/wonen) van één en hetzelfde huishouden niet is toegestaan. Permanente bewoning is dus niet toegestaan.

1.105 seksinrichting:

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

1.106 sekswinkel:

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

1.107 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.

1.108 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.

1.109 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.

1.110 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.111 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of een soortgelijk onderkomen op wielen (dan wel als een als gebouw aan te merken caravan) uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben, dat mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen. Een stacaravan is over het algemeen bedoeld om voor lange tijd op één plaats te laten staan.

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, alsmedeabri'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 acht weken op de standplaats is geplaatst.

1.115 trekkershut:

een kleine houten vrijstaande (blok)hut (verblijfsplaats) op een camping of bungalowpark, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Bij een trekkershut is er sprake van een bedrijfsmatige exploitatie. Permanente bewoning is hierbij niet toegestaan. De inrichting is in de meeste gevallen primitief en voor een beperkt aantal personen.

1.116 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.

1.117 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.118 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.

1.119 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.

1.120 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.

1.121 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.

1.122 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.

1.123 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.

1.124 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft;

1.125 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.

1.126 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

1.127 zorgwoning 2:

nagenoeg zelfstandige woningen (dat wil zeggen 'verzorgd wonen / wonen met zorg', conform de bepalingen / criteria in de gemeentelijke 'beleidsnota Wonen en Zorg');

- *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 of gastgezin.*

1.128 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;
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met tuin toegestaan en met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen agrarisch' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals het opslaan van (bedrijfs)materiaal. Dus geen agrarische bedrijfsactiviteit;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' hebben de verschillende bouwvlakken met deze bestemming een onlosmakelijke samenhang/relatie met elkaar;

met daaraan ondergeschikt:

- i. paden;
- j. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. 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 m² en met maximale bouwhoogte van 2,5 meter is toegestaan;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van:
 1. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
 2. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte geldt. Hierbij geldt dat daarvan iets minder dan de helft van deze maximaal te bebouwen oppervlakte, te weten maximaal 2.000 m², bebouwd mag worden met (tunnel)kassen ten behoeve van van de agrarische bedrijfsvoering (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf);
- 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', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning';*
- b. *een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *een bouwvlak binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' mag voor 100% worden bebouwd (met een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen);*
- d. *de goothoogte van een bedrijfswoning en de binnen het bouwvlak gelegen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- e. *de bouwhoogte van een bedrijfswoning, en de binnen het bouwvlak gelegen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

3.2.3 bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' maar buiten het bouwvlak bij en ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;*
- b. *de oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen samen mag (buiten het bouwvlak) per bedrijfswoning maximaal 50 m² bedragen;*
- c. *de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen;*
- d. *de bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mag maximaal 5 meter bedragen.*

3.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *binnen het bouwvlak zijn:*
 1. *sleufsilo's met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en voedersilo's met een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan, met dien verstande dat sleufsilo's en voedersilo's niet zijn toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';*
 2. *erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;*
 3. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;*
- b. *buiten het bouwvlak zijn:*
 1. *uitsluitend 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 ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;*
 2. *overige bouwwerken, zijnde uitsluitend palen, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' overige bouwwerken (zonder de beperking van palen) zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.*

3.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4, lid b onder 1, en worden toegestaan dat niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter worden gebouwd ten behoeve van onder andere zand- en graspaddocken en paardenbakken.

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 verharderen 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. een agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van agrarisch gebruik;
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen), de cultuurhistorische waarden en morfologie (o.a. hoogteverschillen);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij' is tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij / pensionstal toegestaan;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' is uitsluitend een bedrijfswooning met tuin toegestaan en met een maximum van één bedrijfswooning per aanduiding;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodatie / logies voor maximaal 70 bedden en met een maximale brutovloeroppervlakte van 750 m² (waaronder o.a. slaapvertrekken, wasruimte, keuken, toiletten, receptie) toegestaan;
- i. ondersteunende (d.w.z. ondergeschikte en ten dienste van deze voorzieningen) horeca, zijnde het verstrekken van eten en drinken ten behoeve van de activiteiten genoemd onder a. tot en met h. (en dus niet zijnde een regulier restaurant/café en dergelijke);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn tevens wegen (ontsluiting voor het agrarisch bedrijf), paden, verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van het agrarische bedrijf toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' is uitsluitend een groensingel/groenvoorziening toegestaan ten behoeve van de landschappelijke inpassing/afscherming van de activiteiten zoals genoemd onder a tot en met c en e;
- 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 'rijbak' zijn rijbakken/paardenbakken en stapmolens toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen agrarisch' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf, waaronder opslag en het hobbymatig stallen / houden van paarden (een zelfstandig agrarisch bedrijf is dus niet toegestaan);
- o. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfswooning;

met daaraan ondergeschikt:

- p. paden;
- q. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. gebouwen;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- u. 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', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een bouwvlak binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' mag voor 100% worden bebouwd (met een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen);
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning en de binnen het bouwvlak gelegen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, en de binnen het bouwvlak gelegen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

4.2.3 bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' maar buiten het bouwvlak bij en ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen samen mag (buiten het bouwvlak) per bedrijfswoning maximaal 75 m² bedragen;
- c. de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen of overkappingen mag maximaal 5 meter bedragen.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak zijn:
 1. sleufsilos met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en voedersilos met een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan, met dien verstande dat sleufsilos en voedersilos niet zijn toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 2. erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;

b. buiten het bouwvlak zijn:

1. uitsluitend 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:
 - uitsluitend ten behoeve van het weiden van paarden niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen, te weten afrasteringen, en hekken zijn toegestaan ((tuin)muren en keermuren zijn niet toegestaan) met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter, en;
 - ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
2. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' overige bouwwerken, niet zijnde overkappingen, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 gebruik in strijd met de bestemming

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

- a. detailhandel anders dan ondergeschikte huisverkoop van agrarische producten;
- b. boomkwekerij en opkuilen van planten waarvoor spuiten met gewasbeschermingsmiddelen, en derhalve een (milieu)hindercirkel, noodzakelijk is;
- c. het gebruik van bestrijdingsmiddelen waarvoor een (milieu)hindercirkel of een (milieu)hinderafstand geldt;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- e. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- f. het bebossen en beplanten van gronden buiten het bouwvlak.

4.3.2 voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie en ondersteunende horeca overeenkomstig artikel 4.1 onder h en onder i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden - landschap voorwaardelijke verplichting' is niet toegestaan dan nadat is voldaan aan het landschappelijk inpassen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' door middel van eiken, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor bestaande verblijfsrecreatie en ondersteunende horeca.

4.3.3 ammoniakemissie

De bestaande ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf mag niet toenemen. Dit wordt bepaald aan de hand van de diercategorie(ën), het aantal dierplaatsen en het/de type dierenverblijf/dierenverblijven zoals opgenomen in de Regeling ammoniak en veehouderij (RAV).

4.4 afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan dat in het hoofdgebouw van de bedrijfswoning en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen daarvan een aan-huis-verbonden beroep mogelijk is;
- b. het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan dat in het hoofdgebouw van de bedrijfswoning en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen daarvan een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;

- c. *het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;*
- d. *het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw van de bedrijfswoning en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen daarvan mogelijk is.*

4.4.2 *afwegingskader*

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

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

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 en buiten de aanduiding 'verkeer', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het aanleggen en/of verharderen van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;*
- b. *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;*
- c. *het vellen en rooien van houtopstanden;*
- d. *het scheuren en diepploegen van grasland;*
- e. *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 normale onderhoud 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 landschapswaarden van de gronden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*

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 of 2, met dien verstande dat 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 of 2. 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 'tuincentrum' is tevens een tuincentrum/kwekerij toegestaan met bijbehorende detailhandel;
- d. 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is tevens een garagebedrijf met bijbehorende verkoop van auto- en motorvoertuigen en onderdelen daarvan, toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met tuin, met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding;

met de daarbij behorende:

- g. kantoorfunctie;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. gebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. 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 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw (en/of het verlengde daarvan) maximaal 1 meter mag bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- c. *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 met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter en ene maximale oppervlakte van 15 m²;*
- 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.*

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 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 m².

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.*

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;*
- met de daarbij behorende:
- b. *parkeerplaatsen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *gebouwen;*
 - e. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
 - f. *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 m²;*
- 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.

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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is maximaal één recreatiewoning toegestaan met een maximale inhoud van 200 m³ (inclusief berging en onderkeldering) en met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens de opslag van gras en balen hooi en dergelijke voor paarden & de stalling van auto's toegestaan ten behoeve van de naastgelegen tuin en woning;

met daaraan ondergeschikt:

- f. niet beboste gedeeltes van de gronden;
- g. halfverharde en onverharde (wandel)paden en bosparkeerplaatsen;
- h. extensieve recreatie;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

7.2 bouwregels

7.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' maximaal één recreatiewoning is toegestaan met een maximale inhoud van 200 m³ (inclusief berging en onderkeldering) en met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2 m.

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 m², met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.

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 Wet natuurbescherming 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:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerk aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen;
- b. het gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- c. als stort- en of opslagplaats voor grond en afval;
- d. permanente bewoning van de recreatiewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- f. het gebruik van hoofdgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

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 Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming 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 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);
- 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);
- e. maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, uitvaartcentrum, onderwijs en een zorginstelling);
- f. wonen op de verdiepingen, met dien verstande dat:
 1. op de begane grond de bij de op de verdieping(en) gelegen woningen behorende voorzieningen, zoals trappenhuizen, liften en bergingen, zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook wonen (woningen) op de begane grond is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeergarages;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- 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.

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' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

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 30% 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 m²;*
- 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 d 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:

Regels

- 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.*

Artikel 9 Groen

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruit- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein' is tevens een zelfstandig/grootschalige speelterrein toegestaan dan wel zijn tevens zelfstandige / grootschalige speelvoorzieningen toegestaan. Dit alles met de bijbehorende verhardingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn tevens kleine evenementen en grote evenementen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk, geen gebouw zijnde' is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegestaan in de vorm van een paal met daarop/-aan een 'glider' ten behoeve van het 'Glider-museum';

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

9.2 bouwregels

9.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein' zijn;
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals speelvoorzieningen en palen (met netten)) toegestaan ten behoeve van de speelfunctie met een maximale bouwhoogte van 8 meter, en;
 2. lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk, geen gebouw zijnde' een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is toegestaan in de vorm van een paal met daarop/-aan een

- 'glider' ten behoeve van het 'Glider-museum' met een maximale bouwhoogte van 10 meter;*
- d. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;*
 - e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter 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. de verkeersveiligheid;*
- b. de sociale veiligheid;*
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.*

9.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;*
- b. het bepaalde lid 9.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.*

9.5 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.

9.6 afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 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.

9.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 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 10 Groen - Park

10.1 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-, ruit- en rijwielpaden;
- g. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische;

met daaraan ondergeschikt:

- 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 2,5 meter buiten de bestemming 'Verkeer' in de aansluitende bestemming 'Groen - Park' zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

10.2 bouwregels

10.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 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 1,2 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

10.3 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.

10.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 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 en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 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 'nutsvoorziening' is tevens en sowieso een zelfstandige nutsvoorziening toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is tevens het volgende gebruik toegestaan: horeca (niet zijnde het verstrekken van logies), detailhandel (niet zijnde grootschalige detailhandel) en expositieruimte;

met de daarbij behorende:

- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en bos;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. kunst(werken);
- n. gebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken.

11.2 bouwregels

11.2.1 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:
 1. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
 2. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte 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, 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.

11.2.2 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.*

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:

- a. het bepaalde in lid 11.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m²;*
- b. het bepaalde in lid 11.2.2 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 11.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 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 het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning, niet zijnde bewoning die is toegestaan (zie de bestemmingsomschrijving in lid 11.1).

Artikel 12 Maatschappelijk - Zorginstelling

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling;
- b. ter plaatse van het terrein van Pro Persona (aan Wolfheze 2, 4 en volgende) zijn maximaal zeven bedrijfswoningen toegestaan, met een maximale inhoud (exclusief kelder) per woning van 650 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' zijn de volgende zelfstandige functies toegestaan:
 1. bedrijven 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 of 2, met dien verstande dat 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 de categorie 1 of 2. Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. de soorten 'aan-huis-verbonden-beroepen' en 'aan-huis-verbonden-bedrijven' zoals genoemd in artikel 1; 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 er om dat de beroepen die bij het begrip 'aan-huis-verbonden-beroep' en 'aan-huis-verbonden-bedrijf' van artikel 1 worden genoemd hier zijn toegestaan;
 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 4. kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' is kamerverhuur toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn maximaal 12 gestapelde woningen toegestaan; met de daarbij behorende:
 - f. wegen en paden;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen en bos;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
 - k. tuinen, erven en terreinen;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - 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. de ter plaatse van het terrein van Pro Persona (aan Wolfheze 2, 4 en volgende en Plein) mogen de maximaal vier toegestane vier bedrijfswoningen een maximale inhoud (exclusief kelder) van 650 m³ hebben;
- c. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van:

1. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
2. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte 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.

12.2.2 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.

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

12.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. het bepaalde in lid 12.2.2 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 12.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

12.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 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.*

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 en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning, niet zijnde bewoning die is toegestaan (zie de bestemmingsomschrijving in lid 12.1), zoals de vier toegestane bedrijfswoningen en bewoning van patiënten.

Artikel 13 Maatschappelijk - Zorginstelling 1

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling 1' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning met tuin 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. bos;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

13.2 bouwregels

13.2.1 gebouwen

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:
 1. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
 2. gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte 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;
- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van en binnen de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning'.
- f. buiten het bouwvlak, maar binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 50 m² aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

13.2.2 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.

13.3 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.

13.4 afwijken van de bouwregels

13.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.1 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 m²;
- b. het bepaalde in lid 13.2.2 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 13.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

13.4.2 afwegingskader

De in lid 13.4.1 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.

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 bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning, niet zijnde bewoning die is toegestaan (zie de bestemmingsomschrijving in lid 13.1), zoals de bedrijfswoning.

Artikel 14 Natuur

14.1 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 en morfologie (o.a. hoogteverschillen); te weten heide-gronden en de openheid van het landschap/gebied;*
- 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.*

14.2 bouwregels

14.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 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.

14.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.2 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 Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet(ten).

14.4 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.

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

14.5.1 verbod

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

- a. *het aanleggen 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 planten / laten groeien van bomen en struiken;*
- f. *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;*
- g. *het aanbrengen van kleinschalige recreatieve voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.*

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. *bedoeld zijn voor de ontwikkeling of instandhouding van bijzondere natuurwaarden.*

14.5.3 afwegingskader

De in lid 14.5.1 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 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 15 Recreatie - Verblijf 1

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijf 1' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. de bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie, dus niet zijde permanent verblijf, in de vorm van maximaal 9 recreatiewoningen en maximaal 99 stacaravans, met bijbehorende:
 1. sanitaire voorzieningen;
 2. receptieruimte;
 3. kantoorruimte en opslagruimte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is uitsluitend een ontsluitingsweg toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is tevens een caravanstalling toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'museum' is tevens een museum toegestaan.

met de daarbij behorende:

- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. andere werken.

15.2 bouwregels

15.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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 bouwhoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- e. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van en binnen de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning'.

15.2.2 gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak zijn maximaal 9 recreatiewoningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m² per recreatiewoning, een maximale goothoogte van 3 meter en maximale hoogte van 5,5 meter;
- b. buiten het bouwvlak zijn maximaal 99 stacaravans toegestaan met een maximale oppervlakte per stacaravan van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale

- goothoogte van 3,5 meter;
- c. *per recreatiewoning of stacaravan is maximaal één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale hoogte van 3,5 meter;*
 - d. *per recreatiewoning of stacaravan is maximaal één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3,5 meter;*
 - e. *buiten het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 25 m² aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.*

15.2.3 *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 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen. Hierbij geldt dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.*

15.3 *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.

15.4 *afwijken van de bouwregels*

15.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 20 m²;
- b. het bepaalde in lid 15.2.3 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 15.2.3 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

15.4.2 *afwegingskader*

De in lid 15.4.1 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.

15.5 specifieke gebruiksregels

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

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen (niet zijnde de bedrijfswoning), bijgebouwen, stacaravans, stacaravans voor (zelfstandige en permanente) bewoning;
- c. logiesfuncties voor / huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 16 Sport

16.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- 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 een kermis en/of een circus niet zijn toegestaan;

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.

16.2 bouwregels

16.2.1 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.

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, 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;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

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. 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.*

16.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.1, onder d, 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 16.2.2, onder e, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 8 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 Tuin

17.1 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 en / of overkappingen toegestaan toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens, ten behoeve van de in het bijbehorende gebouw toegestane kantoorfunctie, kantoren toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn tevens, ten behoeve van de in het bijbehorende gebouw toegestane bedrijf, bedrijven in de categorie 1 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat 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, met dien verstande dat 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' zijn tevens, ten behoeve van de in het bijbehorende gebouw toegestane gebruik, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, uitvaartcentrum, onderwijs en een zorginstelling) toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein (parkeerplaatsen) toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens ten behoeve van de in het bijbehorende (woon- en bij)gebouw toegestane bed & Breakfast, een bed & breakfast toegestaan;

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.

17.2 bouwregels

17.2.1 gebouwen

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

- a. uitsluitend voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) toegestaan;
- b. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);

- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt;
- 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 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen, carports en / of overkappingen toegestaan waarbij de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

17.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen.
 - 2. overkappingen en carports niet zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn overkappingen en carports toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

17.3 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.

17.4 afwijken van de bouwregels

17.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 onder b en worden toegestaan dat:
 - 1. een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);
- b. het bepaalde in lid 17.2.1 onder c en d 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 17.2.1 en lid 17.2.2 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 17.2.2 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 17.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

17.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 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.*

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.

Artikel 18 Verkeer

18.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bruggen en ecoducten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ecoduct' sowieso een ecoduct met bijbehorende natuurfunctie en een brug is toegestaan;
- f. tunnels;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn tevens garageboxen, carports en/of bergingen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan met een functie voornamelijk gericht op het verblijf van maximaal twee vrachtwagencombinaties en twee opleggers ten behoeve van het op nabij gelegen gronden logistiek 'bedrijf aan huis';

met daaraan ondergeschikt:

- i. groenvoorzieningen, natuur en bos;
- j. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- m. speelvoorzieningen;
- n. agrarisch gebruik;
- o. 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:

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

18.2 bouwregels

18.2.1 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.

18.2.2 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 m² 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 de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven

bouwhoogte bedragen.

18.2.3 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. *de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 9 meter bedragen;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'ecoduct' is sowieso een ecoduct toegestaan met een maximale bouwhoogte van maximaal 9 meter;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn carports toegestaan waarbij de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;*
- e. *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.*

18.3 *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.*

18.4 *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.

18.5 *afwijken van de gebruiksregels*

18.5.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.1 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.

18.5.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.5.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

18.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen in de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak, en 'Tuin' ten behoeve van het realiseren / toestaan van een achtertuin en voortuin bij een woning, mits:

- a. de bedrijfsactiviteiten van het op nabij gelegen gronden logistiek 'bedrijf aan huis' zijn beëindigd dan wel dat het gebruik van het parkeerterrein ten dienste van het logistiek 'bedrijf aan huis' is geëindigd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de fysieke veiligheid.
- c. geen bouwvlak (voor een woning) wordt opgenomen.

Artikel 19 Verkeer - Onverhard

19.1 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.*

19.2 bouwregels

19.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.2 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.

19.3 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.*

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

19.4.1 verbod

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

- a. het aanleggen van verhardingen.

19.4.2 afwegingskader

De in lid 19.4.1 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 Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegde gezag.*

Artikel 20 Verkeer - Spoorverkeer

20.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegdoeleinden;
- b. wegen, straten en voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- a. bruggen;
- b. tunnels;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. agrarisch gebruik van bermen;
- i. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. andere werken.

20.2 bouwregels

20.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoals abri's), spoorverkeer (waaronder bedrijfsgebouwen en/of liften bij stations) of (openbare) nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m² mag bedragen en met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- b. de bouwhoogte, gemeten vanaf het peil, van bruggen maximaal 9 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van een bouwvlak zijn gebouwen toegestaan waarbij het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd, waarbij:
 1. de goothoogte van een gebouw maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte mag bedragen, en;
 2. de bouwhoogte van een gebouw maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte mag bedragen.

20.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het peil, van bruggen mag maximaal 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder geluidschermen) wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf en mag maximaal 5 meter bedragen behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de geleiding, beveiliging en regeling van spoorverkeer waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag bedragen.

20.3 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.*

20.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1, onder a, en toegestaan dat de bouwhoogte van een gebouw maximaal 14 meter mag bedragen.

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 prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

Artikel 21 Wonen

21.1 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 (ondergrondse) 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 'bedrijf aan huis' is een logistiek bedrijf aan huis toegestaan, waarbij voor het gebruiken en bouwen van gebouwen ten behoeve van het logistiek bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' geldt dat hiervoor maximaal 250 m² aan (bedrijfs)gebouwen gebruikt mag worden;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn tevens zorgwoningen en zorgwoningen 2 toegestaan;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'centrum' zijn uitsluitend op de begane grond of de daaronder gelegen bouwlagen tevens, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van een uitvaartcentrum, onderwijs en een zorginstelling) toegestaan. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens op de verdieping expositieruimte en vergaderruimte toegestaan.*
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is tevens een bed & breakfast toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- h. *tuinen en erven;*
- i. *paden, zoals opritten en achterpaden;*
- j. *groenvoorzieningen en bos;*
- k. *waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- l. *gebouwen;*
- m. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen;*
- n. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- o. *andere werken.*

21.2 bouwregels

21.2.1 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;*
- 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;

21.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag, buiten het bouwvlak, maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:

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

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen en waarbij de nok van een lessenaarsdak, indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;
- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan;
- g. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het logistiek bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' gelden de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' bedraagt 250 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

21.2.3 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 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag 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 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;*
- b. *het bepaalde in lid 21.2.1 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 21.2.1 onder f en worden toegestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. *het bepaalde in lid 21.2.2 onder a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 21.2.2 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 21.2.2 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 21.2.3 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 een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

21.6 afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 21.1 en lid 21.2.1 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 21.1 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 21.1 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 21.1, lid 21.6.1 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 m²;*

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

21.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.6.1 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.

21.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 21.6.1 onder e, en/of lid 21.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 21.6.1 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 21.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiere relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 bestemmingsomschrijving

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

22.2 bouwregels

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

22.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2 voor het bouwen overeenkomstig de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, mits:

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

De beslissing met betrekking tot de afwijking wordt aan de leidingbeheerder medegedeeld.

22.4 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.

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

22.5.1 verbod

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

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

22.5.2 uitzondering verbod

Het bepaalde in lid 22.5.1 is niet van toepassing voor:

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

22.5.3 afwegingskader

De in lid 22.5.1 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 23 Waarde - Archeologie hoge verwachting

23.1 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.

23.2 bouwregels

23.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

23.2.2 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 23.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

23.3 afwijken van de bouwregels

23.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.2 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.

23.3.2 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.

23.3.3 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 23.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

23.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

23.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 23.4.1 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 23.3. 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 23.3 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.*

23.4.3 afwegingskader

De in lid 23.4.1 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.*

23.4.4 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 23.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

23.5 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 23.2 en lid 23.4 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 23.5 onder b.*

Artikel 24 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

24.1 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.

24.2 bouwregels

24.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

24.2.2 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 24.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

24.3 afwijken van de bouwregels

24.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.2 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.

24.3.2 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.*

24.3.3 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 24.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

24.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

24.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 24.4.1 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 24.3. 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 24.3 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.*

24.4.3 afwegingskader

De in lid 24.4.1 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.*

24.4.4 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 24.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

24.5 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 24.2 en lid 24.4 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 24.5 onder b.*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbeltelregel

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 26 Algemene bouwregels

26.1 ondergronds bouwen

26.1.1 verbod ondergronds bouwen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

26.1.2 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.1.1 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.

26.1.3 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.

26.2 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.

26.3 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.

26.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken

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

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

27.2 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.

27.3 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 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 veiligheidszone - bedrijven

28.1.1 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 middel van een veiligheidszone om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

28.1.2 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.

28.1.3 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 29 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 bestemmingen 'Bos' en 'Natuur'), gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos' en 'Natuur' en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouw materieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
 1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
 2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
 3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met*

uitzondering van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Bos', 'Natuur', maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 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.

30.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 30.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 30.1.1 met maximaal 10%.

30.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 30.1.1 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.

30.2 overgangsrecht gebruik

30.2.1 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.

30.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 30.2.1, 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.

30.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.2.1, 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.

30.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 30.2.1 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
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 ²	3.1
014	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
014	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
0142		KI-stations	2
02	-	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw	
020		Bosbouwbedrijven	3.1
05	-	Visserij- en visteeltbedrijven	
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
10	-	Turfwinning	
103		Turfwinningbedrijven	3.2
14	-	Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.	
144		Zoutwinningbedrijven	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
15	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	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 ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	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 ² :	3.2
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	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 ²	3.2
1584	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
1584	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	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
17	-	Vervaardiging van textiel	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
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
18	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
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
19	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
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 ²	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
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
22	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	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
23	-	Aardolie-/steenkoolverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
24	-	Vervaardiging van chemische producten	
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
25	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	– vloeropp. < 100 m ²	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststof-bouwmaterialen	3.1
26	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
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 ²	3.2
267	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
28	-	Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	– gesloten gebouw	3.2
281	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
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 ²	3.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	3.1
29	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	1	– p.o. < 2.000 m ²	3.2
30	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd.	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34		Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
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)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	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
40	-	Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water	
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
41	-	Winning en distributie van water	
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
45	-	Bouwnijverheid	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	-	Handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
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 ³ /jr	3.1
505	3	– zonder LPG	2
51	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
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 ²	3.1
5153	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	5	– algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	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)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	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
52	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
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
55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
552		Kampeerterreinen, 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
60	-	Vervoer over land	
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 ²	3.2
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.2)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
63	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
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
64	-	Post en telecommunicatie	
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
65, 66, 67	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
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
72	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	Datacentra	2
73	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	-	Overige zakelijke dienstverlening	
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)			
SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7525		Brandweerkazernes	3.1
80	-	Onderwijs	
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8511		Ziekenhuizen	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1
853	1	Verpleeghuizen	2
853	2	Kinderopvang	2
90	-	Milieudienstverlening	
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
91	-	Diverse organisaties	
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	2
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	3.1
92	-	Cultuur, sport en recreatie	
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)

SBI-code	Nr.	Omschrijving	Cat.
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
93	-	Overige dienstverlening	
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

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

