

# **Oosterbeek-Noord 2014**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1      Aanleiding	4
1.2      Ligging plangebied	6
1.3      Geldende bestemmingsplannen	7
1.4      Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1      Inleiding	9
2.2      Historie	9
2.3      Ruimtelijke structuur	11
2.4      Functionele structuur	12
<b>Hoofdstuk 3      Beleid</b>	<b>16</b>
3.1      Inleiding	16
3.2      Rijksbeleid	16
3.3      Provinciaal beleid	18
3.4      Regionaal beleid	22
3.5      Gemeentelijk beleid	23
<b>Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
4.1      Inleiding	26
4.2      Bodem	26
4.3      Lucht	26
4.4      Geluid	27
4.5      Milieuzonering	27
4.6      Externe veiligheid	27
4.7      Water	29
4.8      Archeologie en cultuurhistorie	32
4.9      Natuurwaarden	33
4.10      Verkeer en parkeren	34
4.11      Kabels en leidingen	34
4.12      Economische uitvoerbaarheid	35
<b>Hoofdstuk 5      Juridische planopzet</b>	<b>36</b>
5.1      Algemeen	36
5.2      Planregels	39
<b>Hoofdstuk 6      Procedure</b>	<b>48</b>
6.1      Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
6.2      Zienswijzen	48
6.3      Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	61
6.4      Ambtshalve wijzigingen	62

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

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

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

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

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouw- en gebruiksrechten over van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor het uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen waren daarin soms te beperkend, zonder dat dat nodig was. Ook zijn geconstateerde omissies gecorrigeerd en aangepast in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. De in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde 'ladder duurzame verstedelijking / stedelijke ontwikkeling' is daarom niet van toepassing op dit plan.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten genomen zijn, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreffen vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (nog niet geheel gerealiseerde) ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling', 'onthefing' of 'afwijking' is verleend. Voor de meeste van deze nieuwe ontwikkelingen is de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds afgerond. Het kan zijn dat tegen een enkele ontwikkeling nog een bezwaar of (hoger) beroepsprocedure loopt. In ieder geval heeft de gemeente de benodigde planologische procedures doorlopen en de benodigde vergunningen verleend, waardoor de gemeente achter die plannen staat. Daarom worden die plannen nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Bij de voornoemde ontwikkelingen (geheel juridisch afgerond of deels) kan gedacht worden aan vergunde

functiewijzigingen van panden, uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen en de recent vastgestelde en inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplannen 'Munninghofflaan e.o., 2012' en 'Hof van Lebret 2013'. Ook de nog niet (geheel) gerealiseerde woningbouwontwikkelingen op het terrein van Hotel Dreyeroord en de laatste huizen van het gebied Oosterbeek-Hoog fase 2 en die van Oosterbeek-Hoog fase 3 zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De laatste drie locaties zijn al reeds opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012'. Dit bestemmingsplan wordt nu, net als de eveneens onherroepelijke ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen 'Munninghofflaan e.o., 2012' en 'Hof van Lebret 2013' ongewijzigd overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Voor de onderbouwing van die plannen en de bijbehorende onderzoeken wordt dan ook verwezen naar die bestemmingsplannen met de daarin opgenomen bijlagen. Voor Oosterbeek-Hoog fase 2 en 3 wordt ook verwezen naar de doorlopen en onherroepelijke vrijstellingsprocedures van die plannen.

Grote nieuwe ontwikkelingen die nog niet concreet (genoeg) zijn, dat wil zeggen waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden in de vorm van een afwijking of een vergunning worden niet opgenomen in dit beheerbestemmingsplan. Hier worden de gronden bestemd conform de huidige bestemming in de voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg en zijn nog aan politieke discussie en inspraak van burgers onderhevig. Dat wil niet zeggen dat die ontwikkelingen niet gewenst zijn. Zodra de betreffende ontwikkelingen / plannen concreet zijn zullen daarvoor aparte ontwikkelende bestemmingsplannen gemaakt worden. Hierbij valt onder andere te denken aan de (nieuwbouw)plannen voor het terrein van het voormalige Neder Veluwe College aan de Generaal Urquhartlaan en het terrein aan de Veritasweg, hoek Utrechtseweg.

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 zondig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

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

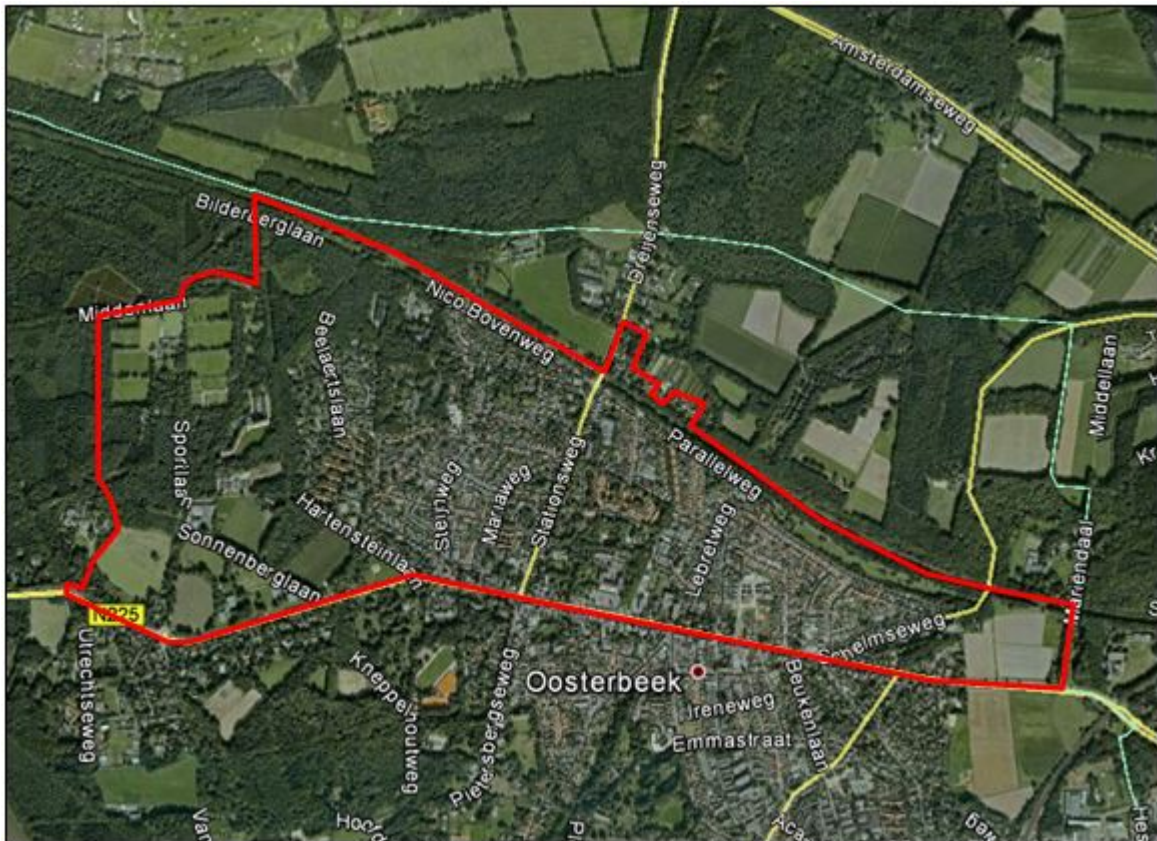
## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de dorpskom en de aansluitende randen van het noordelijk deel van Oosterbeek. Het gaat dan grofweg om de Utrechtseweg (in het zuiden) en alles wat daarboven ligt tot en met de spoorlijn Arnhem-Utrecht en de woningen aan de Van Limburg Stirumweg in het noorden. Het oosten betreft de grens met Arnhem (Mariëndaal) tot en met van sportpark De Bilderberg in het westen. Het plangebied is overwegend een woongebied waarbinnen op kleine schaal functies als bedrijvigheid, verzorgingshuizen, scholen, kantoren en horeca zijn gevestigd. In combinatie met de hoogteverschillen, het duidelijk aanwezige groen en de architectonische vormgeving van de gebouwen is een aantrekkelijk woonmilieu ontstaan. Het is een rustig gebied, de drukte bevindt zich vooral langs de Utrechtseweg en rondom het gemeentehuis.

Bij de bepaling van de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' is gekozen om alle samenhangende bebouwing van het noordelijk deel van Oosterbeek met de bijbehorende percelen op te nemen in één bestemmingsplan voor heel Oosterbeek-Noord. Daarbij zijn zoveel mogelijk logische, kadastrale grenzen aangehouden.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Utrechtseweg in het zuiden (de Utrechtseweg ligt in het plangebied), de gemeentegrens met Arnhem (de weg Mariëndaal) in het oosten en de spoorlijn Arnhem-Utrecht in het noorden (de spoorlijn ligt in het plangebied). De ten noorden van de spoorlijn gelegen woningen met percelen aan de Van Limburg Stirumweg 2,4,6,8,10,12, 18,20,22,24,26 en 28 en de woningen aan de Dreijenseweg 1,1a en 3 en de woningen aan de Johannahoeveweg 2 en 4 en de Johannahoeveweg zelf tot aan circa Johannahoeveweg 5 liggen ook in het plangebied. In het westen wordt het plangebied begrensd door het sportpark De Bilderberg, de Valkenburglaan en enkele bospercelen en agrarische percelen ten oosten van Hotel de Bilderberg. De woningen met percelen aan de Valkenburglaan 2 en 4 en de Utrechtseweg 243, 245 en 247 liggen in het plangebied. Het pand Utrechtseweg 263 ligt net niet in het plangebied.

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



Ligging en begrenzing plangebied (luchtfoto Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt (soms gedeeltelijk) de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen en wijzigingen en paraplubestemmingsplannen voor het gebied. Het gaat om ongeveer 15 bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied gold het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003'. In het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' zijn ook de relatief recent vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012', 'Munninghofflaan e.o., 2012' en 'Hof van Lebet 2013' opgenomen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- 'Oosterbeek 1983' (deels), vastgesteld op 18 januari 1984 en goedgekeurd op 27 februari 1985;
- 'Oosterbeek-Noord 2003', vastgesteld op 29 september 2004 en goedgekeurd op 7 december 2004;
- 'Oosterbeek-Zuid 2006' (deels), vastgesteld op 29 juni 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 27 februari 2007;
- 'Hof van Lebet 2009', vastgesteld op 30 september 2009. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Reuvensweg 2-4a, 2010', vastgesteld op 17 februari 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Generaal Urquhartlaan 43, 2010', vastgesteld op 7 juli 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Mariaweg 16, 2010', vastgesteld op 7 juli 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Veritasweg 1-5, 2012', vastgesteld op 27 juni 2012. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;
- 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' (deels), vastgesteld op 30 januari 2013.

- *Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Munninghofflaan e.o., 2012', vastgesteld op 27 maart 2013. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Hof van Lebret 2013', vastgesteld op 26 juni 2013. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' (deels), vastgesteld op 17 december 2008 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 juli 2009, bekrachtigd bij uitspraak van de Raad van State van 24 november 2010;*
- *'Parapluherziening prostitutie gemeente Renkum' (deels), vastgesteld op 19 juni 2002 en goedgekeurd op 14 januari 2003;*
- *'Parapluherziening verbod wonen in bijgebouwen 2009' (deels), vastgesteld op 16 december 2009. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan;*
- *'Parapluherziening mantelzorg 2010' (deels), vastgesteld op 27 oktober 2010. Goedkeuring niet van toepassing op dit bestemmingsplan.*

## **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, waarbij in hoofdstuk 5 hier ook op 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 wordt de ruimtelijke structuur beschreven en in paragraaf 2.3 wordt aangegeven welke functies zich binnen het plangebied bevinden. Hier wordt ook kort ingegaan de gekozen bestemming voor deze functies en de planologische gedachte achter de bestemmingsystematiek.

## 2.2 Historie

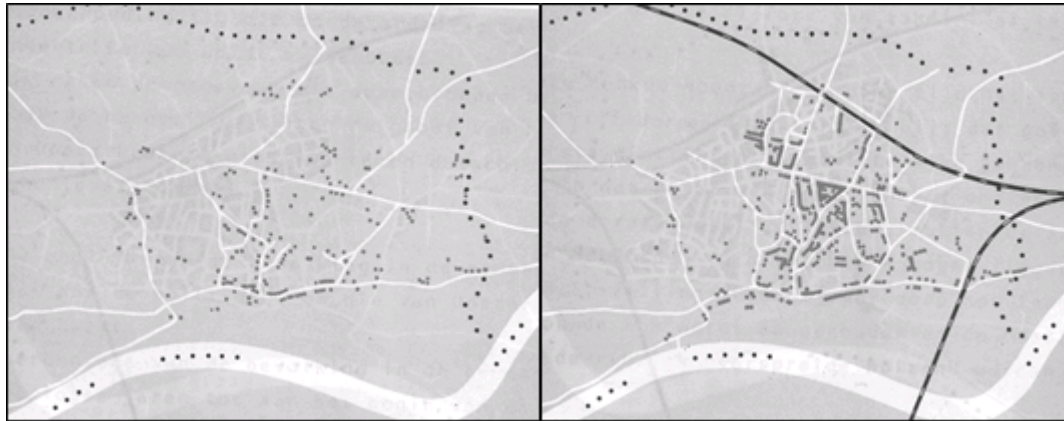
Oosterbeek, gelegen op de stuwwalrand aan de veluwezoom, telt circa 11.000 inwoners en is de grootste kern van de gemeente Renkum. De Utrechtseweg deelt Oosterbeek in een noordelijk en zuidelijk gedeelte, respectievelijk het boven- en benedendorp. De ontstaansgeschiedenis van Oosterbeek begint aan de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

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

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

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

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



1830

1890

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

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



1930

1977

## **2.3 Ruimtelijke structuur**

### **2.3.1 Bebouwingsstructuur**

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' ligt tussen de spoorlijn Utrecht – Arnhem en de Utrechtseweg. De bebouwing kenmerkt zich door een mengeling van organisch en planmatig ontwikkelde woningbouw. Het is een aaneenschakeling van kleinschalig ontwikkelde woongebiedjes, soms met een duidelijke filosofie. Hierdoor is er geen duidelijke structuur in het dorp aanwezig. Er staat voornamelijk laagbouw, bestaande uit enkele en dubbele woningen, alsmede enkele hoogbouwcomplexen. Bijzondere details zijn de hoogteverschillen en de groene uitstraling. Opvallend zijn enkele kleine bedrijven die in de woonomgeving staan, vaak op binnenterreinen tussen woningen.

De Utrechtseweg is een belangrijke ruimtelijke drager van Oosterbeek. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp met verschillende functies. De uitstraling ervan sluit hierop aan: veel statige panden, de zichtbare functiemenging en drukte. Belangrijke knooppunten bevinden zich ook op de Utrechtseweg, te weten; de kruising met de Stationsweg en met de Schelmseweg. Het verschil tussen de functie als winkelstraat (verblijfsgebied) en hoofdroute (verkeersader) levert conflicten op. De vormgeving van de weg is binnen het project 'Utrechtseweg, duurzaam veilig' aangepast met de nadruk op het verblijfskarakter.

De spoorlijn Utrecht – Arnhem bakent het dorp aan de noordzijde af door het talud en de groene ruimte rondom dit infrastructuurelement. Naast dorpsgrens is het ook een groene grens richting het buitengebied. Het station 'Oosterbeek' ligt in het plangebied. Ten noorden van de spoorlijn begint het buitengebied, dat vooral aan de westzijde zichtbaar het dorp binnendringt (bos). Naast dit gebied valt de ruimte rondom het gemeentehuis op door het amorse, parkachtig karakter ('De Dennenkamp'). Belangrijke oriëntatiepunten in het plangebied zijn het gemeentehuis, het station, villa 'Hartenstein' (Airbornemuseum) en het Airbornemonument.

De overgangen van Oosterbeek naar het buitengebied worden gekenmerkt door enige abruptheid. De spoorlijn vormt de noordelijke rand tussen bebouwing en bossen. Een open weide vormt het abrupte einde aan de oostzijde van Oosterbeek en schept afstand tussen Arnhem en Oosterbeek. Aan de westzijde van de kern is de overgang veel geleidelijker, zowel ruimtelijk als wat betreft gebruik, omdat een barrière hier ontbreekt. De Utrechtseweg vormt een centraal gelegen oost-west lijn tussen het noordelijk en zuidelijk deel. Haaks hierop staan dwarsverbindingen die in een aantal gevallen hun voortzetting vinden in de bossen ten noorden van de spoorlijn (Stationsweg en Schelmseweg). Langs deze dwarsverbindingen zijn de hoogteverschillen van de stuwwal het beste merkbaar.

### **2.3.2 Groenstructuur**

Het groen in Oosterbeek-Noord bestaat uit laanbeplanting langs wegen, enkele parken en meerdere kleine groenstrookjes tussen woningen en langs wegen. Veel van het groen in Oosterbeek-Noord wordt gevormd door groen/bomen op eigen terrein bij woningen en maatschappelijke instellingen. Van een duidelijke groenstructuur is geen sprake. In het westen van het plangebied liggen bosgebieden, die als het ware het dorp binnendringen van die zijde. De grotere groenelementen betreffen het park De Dennenkamp, het groen tussen het fietspad van de Parallelweg en de tuinen van de woningen aan de Hilhorstweg/Van Ewijkweg en het terrein (met name grasveld) tussen de Hartensteinlaan, Utrechtseweg en de Oranjeweg. In het westen en in het oosten liggen enkele agrarische percelen ingeklemd/omrand door groen.

### **2.3.3 Verkeersstructuur**

De belangrijkste weg in Oosterbeek en het plangebied is de oostwest-lopende Utrechtseweg. De weg maakt deel uit van het centrum van het dorp. Aan de weg liggen diverse functies. Veel wegen sluiten aan op de Utrechtseweg, ook de ontsluitingen van andere belangrijke wegen zoals de noordzuid-lopende wegen de Schelmseweg en Stationsweg. Iets minder van belang zijnde wegen maar wel gebruikt om het gebied te ontsluiten zijn onder andere de Nico Bovenweg en de Valkenburglaan. Vrijwel geheel Oosterbeek-Noord is ingericht als 30-km-gebied.

In het noorden van het plangebied ligt de oost-west-lopende spoorlijn Utrecht-Arnhem. Deze spoorlijn vormt een barrière met het gebied ten noorden van de spoorlijn en is alleen over te steken via de bruggen van de Schelmseweg en de Stationsweg/Dreijenseweg. Bij Mariëndaal is nog een onderdoorgang aanwezig.

## **2.4 Functionele structuur**

### **2.4.1 Wonen**

De woonfunctie is de belangrijkste functie in de kern. De woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen, dubbele, rijwoningen en wat hoogbouw (gestapelde woningen). De vrijstaande woningen bevinden zich met name in de villawijken, zoals bij de Beelaertslaan en de Van Limburg Stirumweg, maar ook langs diverse wegen zoals de Parallelweg, Cronjeweg, Karel van Gelderlaan, Stationsweg, Lebretweg en de Utrechtseweg. Vaak worden de vrijstaande woningen afgewisseld met dubbele woningen. In Oosterbeek-noord staan zeer veel dubbele woningen en weinig gestapelde woningen. De gestapelde woningen betreffen losse hoogbouw verspreid over het dorp, zoals aan de Valkenburglaan, de Schelmseweg, de Graaf van Rechterenweg, De Oude Kloostertuin, De Sonnenberglaan, nabij het station aan bijvoorbeeld de Graaf van Rechterenweg/Nico Bovenweg, Steijnweg, Oranjeweg, Jan van Riebeeckweg en boven de Albert Heijn aan de Pastoor Bruggemanlaan. Rijenwoningen komen met name voor aan de Reuvensweg, Veritasweg, Hilhorstweg, De Backerstraat, Taludweg, Van Deventerweg, Cornelia Schadeweg, Wouter Klaassenlaan, Mariaweg, Transvaalstraat, Willem van Kleefweg en de Jan Van Riebeeckweg. Enkele woningen worden ook deels voor andere functies gebruikt en zijn dan ook als zodanig bestemd met een aanduiding.

Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe, niet eerder bestemde, woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Bestaande bouwrechten worden gerespecteerd.

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. De bestemming 'Tuin' wordt met name toegekend aan voortuinen 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 en 2013 vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere woonkernen in onze gemeente veelal, op 2 meter achter de (voor)gevel of 1 meter achter de (voor)gevel gelegd. In sommige gevallen ligt de grens in het verlengde van de (voor)gevel. Dit sluit aan bij het vergunningvrij bouwen. Volgens de wet, het Besluit omgevingsrecht, mag op het daarin genoemde 'achtererf' vergunningvrij gebouwd worden. Dit 'achtererf' begint op 1 meter

achter de voorgevel. De vorige bestemmingsplannen in de gemeente, zoals 'Oosterbeek-Noord 2003', gingen vaak nog uit van van een grens tussen het voorerf en achtererf van circa 5 meter achter de voorgevel. Dat is door het vergunningvrij bouwen volledig achterhaald. Een bepaling in een bestemmingsplan kan namelijk het vergunningvrij bouwen niet uitsluiten bij woonbestemmingen, zoals 'Wonen' en 'Tuin' of voorheen 'Achtererf' en 'Voorerf'. Met andere woorden als iets vergunningvrij gebouwd kan worden dan kan een bestemmingsplan wel de niet bebouwbare bestemming 'Tuin' aan de gronden hebben gegeven, er kan toch vergunningvrij gebouwd worden.

### ***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 gewoon mag worden is een afwijking opgenomen om tijdelijk mantelzorgwonen in een bijgebouw toe te staan. De zorgbehoevende of de zorgverlener kan dan, op het perceel waar behoefte is aan mantelzorg, tijdelijk in het bijgebouw bij de woning wonen zolang de behoefte aan mantelzorg bestaat. Omdat soms discussie kan ontstaan of vormen van begeleid / groepswonen en dergelijke nu wel of niet onder de reguliere woonfunctie vallen is een definitie van 'zorgwoning' opgenomen en is een afwijking opgenomen om zorgwonen toe te kunnen staan in een woning. Ook is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een zorgwoning, kamerbewoning, bed & breakfast en een zogenaamde twee- of driegeratiewoning toe te kunnen staan.

## **2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied zijn diverse terreinen waar een maatschappelijke functie is gevestigd dan wel planologisch is toegestaan. Het gaat daarbij om onder andere de kerk met begraafplaats aan de Utrechtseweg 129, scholen, bibliotheek, gemeentehuis, scouting en verzorgingshuizen en serviceflats. De laatsten komen veel voor zoals het complex De Sonnenberg aan de Sonnenberglaan, het terrein van Felixoord aan de Ommershofflaan/Graaf van Rechterenweg, het terrein van de Hera aan de Nico Bovenweg, het terrein van Verburgt-Molhuysen aan de Utrechtseweg 29-33 en Overdal aan de Lebretweg.

Deze maatschappelijk gebruikte terreinen hebben allen een maatschappelijke bestemming gekregen, te weten Maatschappelijk of Maatschappelijk - Zorginstelling. Omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is en behoud van de voorzieningen gewenst is, zijn de gebruiksmogelijkheden vaak ruim geformuleerd. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd.

### **2.4.3 Centrumfuncties**

De centra van Oosterbeek, gelegen aan de Utrechtseweg, de Reuvensweg en de Veritasweg, liggen diverse panden met centrumfuncties, zoals winkels, horeca, dienstverlening en kantoren. Deze panden hebben een centrumfunctie gekregen, waarin de verschillende functies zijn toegestaan. Op de verdieping van de panden zijn ook woningen toegestaan. Boven de Albert Heijn aan de Pastoor Bruggemanlaan zijn gestapelde woningen aanwezig. Deze zijn met een aanduiding aangegeven. delen van deze centrumfuncties zijn gestapelde woningen aanwezig. Op enkele plaatsen is de bestemming 'Gemengd' toegekend omdat daar slechts enkele van de genoemde functies toegestaan zijn. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd. Omdat niet in elke centrumbestemming hetzelfde is toegestaan zijn er meerdere verschillende centrumbestemmingen opgenomen. deze zijn met een ander nummer aangegeven, zoals Centrum - 1 en Centrum - 6. 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 niet opeenvolgende (qua nummers) centrumbestemmingen, 'Centrum - 1', 'Centrum - 6' en 'Centrum - 7'.

### **2.4.4 Kantoor**

In het plangebied bevinden zich enkele kantoren, vaak langs de Utrechtseweg en de Stationsweg. Sommige vallen binnen de bestemming wonen en hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd.

### **2.4.5 Horeca**

In het plangebied bevinden zich enkele horecabedrijven zoals Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12, het deel van het parkeerterrein van Hotel de Bilderberg dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ligt en restaurant De Oude Herbergh aan de Valkenburglaan /Utrechtseweg 245. Deze panden en gronden hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. In het centrum, langs de Utrechtseweg hebbend enkele panden een centrum-bestemming waarbinnen ook horeca is toegestaan. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd.

### **2.4.6 Bedrijf**

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

Ook zijn, vaak op binnenterreinen tussen woonpercelen in, enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen met, in sommige gevallen, een specifieke aanduiding voor het betreffende bedrijf indien en voor zover deze bedrijven niet passen binnen de milieucategorie 1. Ook is een brandstoffenverkooppunt (tankstation) aanwezig aan de Utrechtseweg en opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'.

#### **2.4.7 Sport**

In het noordwesten van Oosterbeek, het westen van Oosterbeek-Noord, ligt het sportpark De Bilderberg aan de Sportlaan. Dit gebied heeft, inclusief de bestaande en bijbehorende parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, de bestemming 'Sport' gekregen. De Manege aan de Valkenburglaan heeft de bestemming 'Sport - Manege' gekregen. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd.

#### **2.4.8 Verkeer**

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

De spoorlijn Utrecht-Arnhem heeft de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' gekregen. De grotere onverharde paden in het bos in het westen van het plangebied en een deel van de Johannahoeveweg hebben de bestemming 'Verkeer - Onverhard' gekregen.

#### **2.4.9 Groen / Bos**

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

De grotere en specialere groene gebieden hebben de bestemming 'Groen' of 'Groen - Park' gekregen. Vaak gaat het hier om bos-achtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Gebouwen zijn in deze groengebieden niet gewenst. Kleinere groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen. De bossen in het westen hebben net als voorheen de bestemming 'Bos' gekregen. De paar agrarische percelen in het westen en oosten, welke vaak omringd zijn door groen, hebben net als voorheen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' gekregen.

#### **2.4.10 Water**

In het plangebied ligt alleen op het terrein van Hotel Dreyeroord een vijver. Deze heeft conform bestaande rechten de bestemming 'Water' gekregen.

#### **2.4.11 Recreatie**

Binnen het plangebied, in het westen, bevindt zich een camping. Het betreft camping Aanveluwe.nl aan de Sportlaan 1. De camping heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' gekregen. De bestaande bouw- en gebruiksrechten uit het vorige bestemmingsplan zijn gerespecteerd.

# 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, instandhouden 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 instandhouden 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: Rijksvaarwegen, 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.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het 'Streekplan Gelderland 2005'. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het 'Streekplan Gelderland 2005' de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het 'Streekplan Gelderland 2005' is het plangebied aangewezen als multifunctioneel gebied: specifiek aangeduid als bebouwd gebied 2000. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke

- elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrum stedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. Gemeentelijke visies voor wonen en werken kunnen hiervoor mede als basis dienen.

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is beheergericht en past binnen het provinciaal beleid.

### **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.

Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten

gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

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

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is beheer'gericht van aard en is daarom niet in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019'.

### **3.3.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

De 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010. En op 2 maart 2011 in werking getreden.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

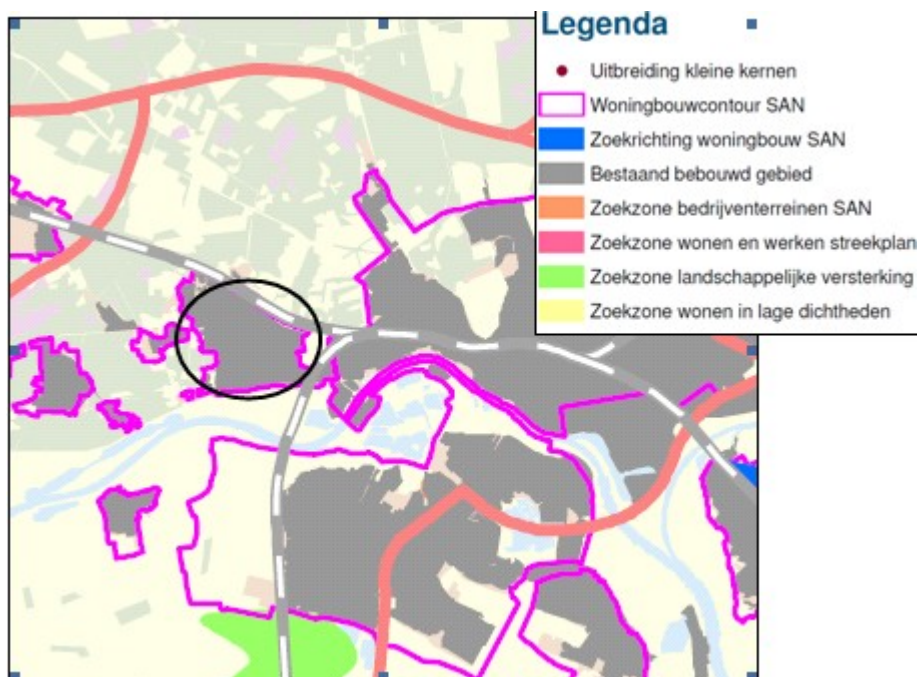
De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

#### *Verstedelijking*

Voor onderhavig plangebied is het thema verstedelijking van belang. In de verordening wordt het beleid van bundeling en intensivering vastgelegd door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt.

In de volgende figuur is een uitsnede van de Kaart Verstedelijking van de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' weergegeven. Alle deelgebieden liggen binnen het 'bestaand bebouwd gebied' en binnen de 'woningbouwcontour SAN'.



uitsnede Kaart Verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland met aanduiding kern Oosterbeek.

#### Conclusie

De hele kern Oosterbeek ligt binnen het bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour SAN. Gezien het feit dat het bestemmingsplan beheergericht van aard is, kan gesteld worden dat het plan niet in strijd is met het beleid van de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland'.

### 3.3.4 Omgevingsvisie- en verordening

De provincie Gelderland werkt op dit moment aan een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten zullen de Omgevingsvisie vermoedelijk in hun vergadering van 9 juli 2014 vaststellen en de Omgevingsverordening in die van 1 oktober 2014.

#### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze 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:
  - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
  - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
  - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
  - een gezonde en veilige leefomgeving.

### *Omgevingsverordening*

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.

### *Conclusie*

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Onderhavig plan is beheergericht van aard en is daarom niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

## **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 vooralsnog 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.

#### *DUBO-convenant*

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. Bij schaalniveaus gaat het om locatiekeuze tot en met inrichting van gebouwen. De verschillende sectoren omvatten woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw. Vanuit de Stadsregio (2000) is een convenant gesloten tussen gemeenten, waterschappen en diverse organisaties ten behoeve van het duurzaam bouwen (DUBO). Er zal gebouwd worden volgens het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw/ Woningbouw/ Nieuwbouw en volgens het pakket Duurzame Stedenbouw uit het convenant. Onderhavig plan sluit aan op de randvoorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het convenant.

#### *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 DUBO-convenant.

## **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 gebiedsgegericht werken;
- wonen en zorg: versterken van burgerkracht bij wonen.

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

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



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

#### *Conclusie*

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

### **3.5.2 Ruimtelijke Visie 2025**

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

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan en is niet in strijd met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Visie. In voorliggend plan zijn geen mogelijkheden voor nieuwbouw opgenomen. Bovendien is het plan gericht op beheer van de bestaande situatie.

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

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

## **4.4 Geluid**

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

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

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

## **4.5 Milieuzonering**

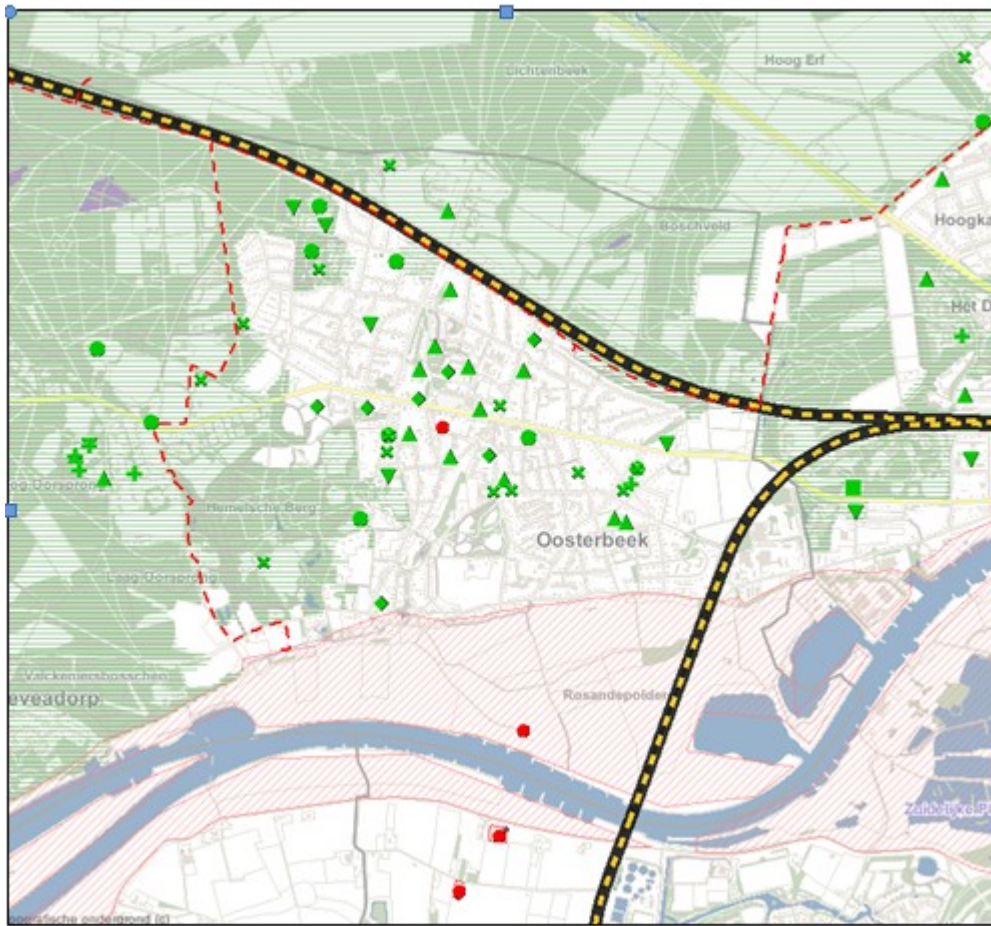
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt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

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

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

## **4.6 Externe veiligheid**

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



*Fragment Risicokaart Nederland*

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn hogedruk aardgastransportleidingen gelegen (N-568-10 en N-568-14). In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze buisleidingen inzichtelijk gemaakt<sup>1</sup>. Het rapport is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Binnen Oosterbeek-Noord is sprake van meerdere plaatsgebonden risicocontouren ( $10^{-6}$ ). Het gebied ligt deels binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen N-568-10 en N-568-14 (en enkele kleine aftakkingen) van Gasunie. Omdat de invloedsgebieden het onderzoeksgebied deels overlappen, is de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding N 568-10. De hoogte van het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan volstaan met een beperkte invulling van haar verantwoordingsplicht om planrealisatie mogelijk te maken.

Geconcludeerd wordt dat het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt in het kader van het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014.

Voor het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 is het groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied Oosterbeek-Noord sprake is van een groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding N 568-10. De hoogte van het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriënterende waarde. De vaststelling van het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval te bestrijden door de planvaststelling niet beïnvloed. De in het plan vastgelegde kleinschaligheid van de bebouwing borgt ten slotte dat het groepsrisico niet ongebreideld toe kan nemen.

Om bovengenoemde redenen wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

## **4.7 Water**

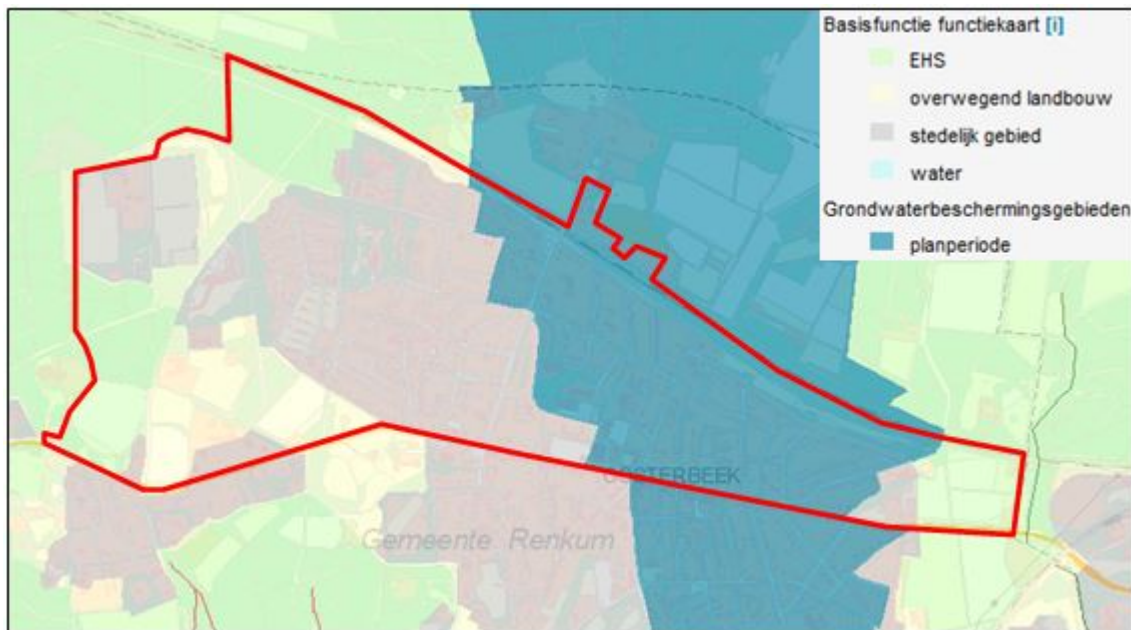
In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

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

### **4.7.1 Provinciaal beleid**

Het 'Waterplan Gelderland 2010-2015' bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het 'derde Waterhuishoudingsplan' (WHP3). Het beleid uit het WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het 'Waterplan Gelderland 2010-2015' is op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.



*Uitsnede Waterplan Functiekaart met aanduiding plangebied (rood)*

Op basis van de functiekaart gelden voor het plangebied verschillende functies, namelijk EHS, overwegend landbouw en stedelijk gebied. Bovendien is een deel van het plangebied aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

#### *EHS*

In het bijbehorende beleidsdocument wordt verder niet ingegaan op de basisfunctie EHS.

#### *Overwegend landbouw*

Binnen de functie 'landbouw' komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

#### *Stedelijk gebied*

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of

- voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

De provincie streeft naar het op eenvoudige wijze gebruiken van het grondwater (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door de 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden (begrensd door de 25-jaarszone). In de grondwaterbeschermingsgebieden geldt het stand still, step forward-principe. Dit betekent dat nieuwe bestemmingen met grotere grondwater risico's dan bestaande niet acceptabel zijn, en dat uitbreiding van bestaande activiteiten geen hoger risico mag opleveren. Er wordt gestreefd naar vermindering van risico's. Het beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden is tevens opgenomen in artikel 16 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

### **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.

### 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.

### 4.7.4 Situatie plangebied

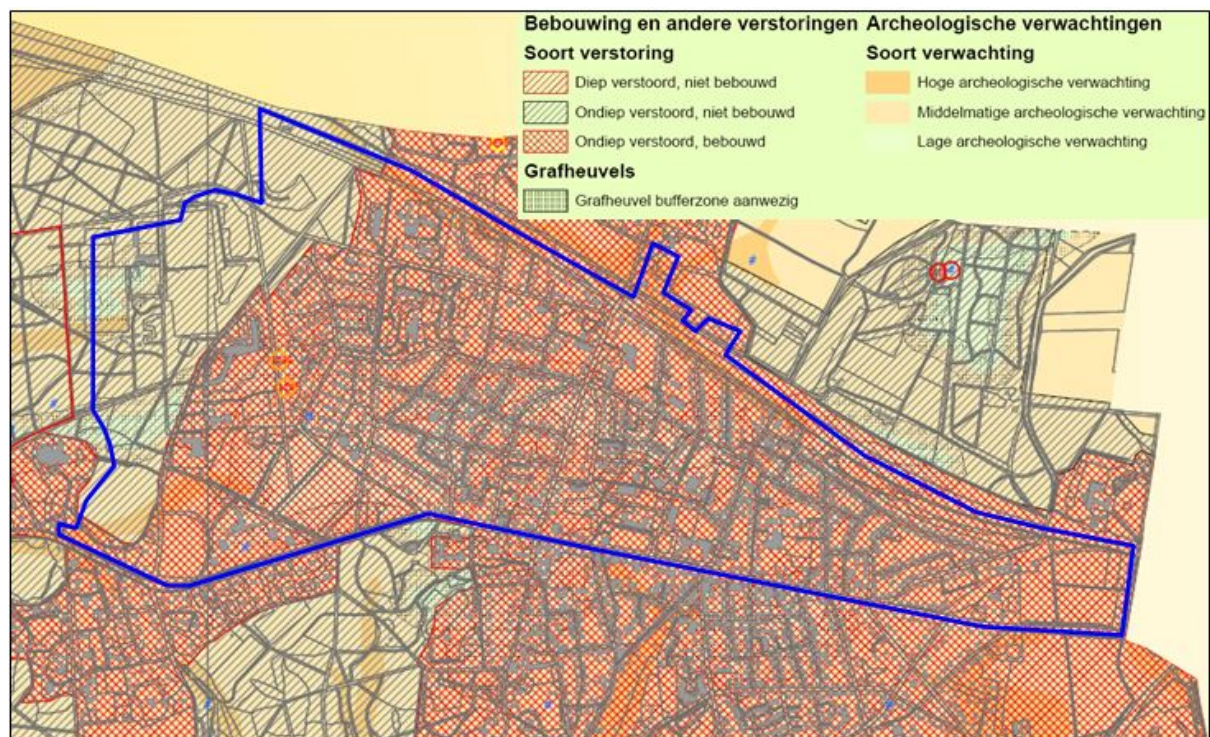
Ten aanzien van het plangebied kan worden gesteld dat er met dit plan geen nieuwe planologische kaders worden geboden waarmee uitbreiding van bebouwing en derhalve uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt. De bestaande (planologische) situatie wordt van een actueel juridisch-planologische regeling voorzien. Ter bescherming van de behoudenswaardige geohydrologische situatie is waar nodig de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

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

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

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



Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding



*plangebied (blauw)*

Op basis van de voorgaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het overgrote gedeelte van het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast is aangegeven dat de gronden ondiep verstoord zijn.

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (middelhoge en hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

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

#### **4.8.2 Cultuurhistorie**

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.

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.

In voorliggend (beheergericht) bestemmingsplan is 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.

### **4.9.4 Ecologische Hoofdstructuur**

Oosterbeek ligt grotendeels buiten de EHS. Slechts een klein deel in het westen van het plangebied ligt binnen de EHS.

Binnen de EHS-gebieden geldt een 'nee-tenzij' benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Zoals gezegd zijn alleen bestaande planologische bouw- en gebruiksrechten opgenomen. Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan, is er geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS of het gebied wat in de EHS ligt.

Het deel van de EHS binnen het plangebied wat niet in gebruik is als woning met tuin, en ook als zodanig was bestemd in de voorheen geldende bestemmingsplannen en de daar gelegen wegen is bestemd als Bos.

Ecologisch gezien zijn er hiermee geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **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.

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. De planologisch relevante kabels en leidingen zijn conform de betreffende vigerende bestemmingsplannen en conform beleid van de Gasunie en Lander N.V. bestemd middels dubbelbestemmingen.

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:

3. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
4. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
5. het bebouwen van de gronden;
6. 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 en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

### 5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een

bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

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

### **5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: *'een aaneensloten 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. antidubbelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
  - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
  - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
  - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.
  
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
  - a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
  - b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Agrarisch met waarden - Landschap, Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening, Bos, Centrum - 1, Centrum - 6, Centrum - 7, Cultuur en ontspanning, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Groen, Groen - Park, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Maatschappelijk - Zorginstelling, Recreatie - Verblifsrecreatie, Sport, Sport - Manege, Tuin, Verkeer, Verkeer - Onverhard, Verkeer - Spoorverkeer, Water en Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie middelhoge verwachting, Waarde - Beeldbepalende boom en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen.

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Agrarisch met waarden – Landschap*

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is toegekend aan enkele binnen het plangebied voorkomende agrarische percelen, met name in het westen van het plangebied. De percelen zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik, het hobbymatig houden van dieren en het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden. Uitsluitend binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Valkenburglaan mogen gebouwen en maximaal één bedrijfswoning worden opgericht.

#### *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 met specifieke aanduidingen ter plaatse van bijzondere bedrijven. Het gaat in het plangebied om diverse bijzondere bedrijven, waaronder een verkooppunt van motorbrandstoffen, garagebedrijf en autodealer, installatiebedrijf, smederij, schildersbedrijf en een steenhouwerij. 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 met name het westelijk deel van het plangebied hebben een passende, beschermende regeling gekregen binnen de bestemming 'Bos'. De gronden in deze bestemming zijn veelal gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en in het ontwerp-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, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003' en Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' voor de percelen aan het Raadhuisplein, de Pastoor Bruggemanlaan hoek Utrechtseweg (Albert Heijn) en enkele panden aan de Utrechtseweg nabij de Jan van Embdenweg. Binnen deze bestemming mogen de percelen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies, namelijk horeca, detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en maatschappelijke voorzieningen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Centrum - 6*

De bestemming 'Centrum - 6' is toegekend, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Veritasweg 1-5, 2012', aan het pand aan de Veritasweg 1-5. Binnen deze bestemming mogen de percelen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies, namelijk bedrijven in de milieucategorie 1, kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, enkele maatschappelijke voorzieningen en een autohandel/motorhandel. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Centrum - 7*

De bestemming 'Centrum - 7' is toegekend, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Reuvenweg 2-4a, 2010' aan de panden aan de Reuvenweg 2-4a. Binnen deze bestemming mogen de percelen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies, namelijk horeca, detailhandel in enkele volumineuze goederen, showroom voor auto's en motoren, bedrijven in de milieucategorie 1, kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, enkele maatschappelijke voorzieningen en beroepen die vergelijkbaar zijn aan beroepsoorten die bij 'aan-huis-verbonden-beroepen' worden genoemd. Ook zijn maximaal 2 woningen toegestaan op de verdieping. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Cultuur en ontspanning*

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is toegekend aan het speelterrein aan de Parallelweg / Taludweg. Binnen deze bestemming is cultuur en ontspanning toegestaan in de vorm van een speeltuin/speelterrein. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Gemengd - 1*

De bestemming 'Gemengd - 1' is toegekend aan de voormalige villa Drijerheide aan de Graaf van Rechterenweg 51. Binnen deze bestemming zijn kantoren en wonen toegestaan. Dit is gelijk aan hetgeen met een eerder verleende vrijstelling is toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.



### *Gemengd – 2*

De bestemming 'Gemengd – 2' is toegekend aan het pand aan de Pastoor Bruggemanlaan 31a-33. In het pand zijn nu o.a. een fitnesscentrum, kantoren (handbalbond) en de Rabobank gevestigd. Binnen deze bestemming zijn kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, enkele maatschappelijke voorzieningen en een fitnesscentrum toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

### *Groen*

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied 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. Ter plaatse van de volkstuinten aan de Johannahoeveweg is een aanduiding voor 'volkstuin' opgenomen.

### *Groen - Park*

De bestemming 'Groen - Park' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere (en soms beboste) waardevolle groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen). Deze bestemming geldt onder andere ter plaatse van het park De Dennenkamp, het groen tussen het fietspad van de Parallelweg en de tuinen van de woningen aan de Hilhorstweg/Van Ewijkweg, het terrein tussen de Hartensteinlaan, Utrechtseweg en de Oranjeweg en delen van het terrein van Hotel Dreyeroord. Deze gronden zijn bestemd voor bedoeld voor groenvoorzieningen, parken, bos, (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. Daarnaast zijn specifieke aanduidingen opgenomen ten behoeve van een ontsluitingsweg en het gebruik als tuin voor delen van die bestemming bij Hotel Dreyeroord.

### *Horeca*

De bestemming 'Horeca' is, conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012' toegekend aan Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12, het deel van het parkeerterrein van Hotel de Bilderberg dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ligt en restaurant De Oude Herbergh aan de Valkenburglaan /Utrechtseweg 245. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor horecabedrijven met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren en terrassen, en bouwwerken. Daarnaast zijn specifieke aanduidingen opgenomen ten behoeve van een zorghotel en ten behoeve van woningen. Ten aanzien van het zorghotel is een omschrijving opgenomen in de begrippen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

### *Kantoor*

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan diverse kantoren aan met name de Utrechtseweg en Stationsweg. Daar waar in het kantoorgebouw een maatschappelijke functie aanwezig is dit met een aanduiding aangegeven. Daar waar in het kantoorgebouw beroepen worden uitgeoefend die vergelijkbaar aan beroepsoorten die bij 'aan-huis-verbonden-beroepen' worden genoemd is dit eveneens met een aanduiding

aangegeven. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Voor enkele karakteristieke kantoorgebouwen (vaak monumenten) is het gewenst dat deze de huidige uitstraling behouden en dat deze gebouwen behouden blijven. Indien de kantorenmarkt onder druk komt te staan en er mogelijk geen behoefte meer bestaat aan het gebruik aan de kantoorfunctie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om met een bestemmingsplanwijziging (bevoegdheid college) binnen het bestaande gebouw ook woningen toe te kunnen staan. Overigens kunnen er maar paar woningen per gebouw gerealiseerd worden om dat het gaat om relatief kleine kantoorgebouwen (statige herenhuizen die vroeger als woning werden gebruikt). De wijzigingsbevoegdheid betreft een recht uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003' die nu wederom wordt opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid sluit overigens aan bij de op dit moment in procedure zijnde wetswijziging die waarschijnlijk in 2014 in werking zal treden waarmee artikel 4 en 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden aangepast. Met die wetswijziging wordt het mogelijk door het college om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om in kantoorgebouwen wonen toe te staan. Omdat het nog onzeker is wanneer die wetswijziging precies in werking zal treden en of die wel in werking zal treden dan wel of de inhoud niet gewijzigd zal worden is de wijzigingsbevoegdheid uit het vorige bestemmingsplan overgenomen.

### *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. 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 zijn een specifieke aanduiding de scouting aan de Sportlaan, de kerk aan de Utrechtseweg 129, de bijbehorende begraafplaats en het jongeren centrum onder het gemeentehuis aangegeven. Ter plaatse van het Zalencentrum Lebret aan de Lebretweg 51 is de aanduiding 'zalencentrum'. Hiermee wordt aangegeven dat hier, conform het bestaande gebruik, ook horeca (o.a. zaalverhuur) en een muziekschool, muziektheater, theater, creativiteitscentrum en kunst is toegestaan. Verder is een specifieke aanduiding, ter plaatse van de bibliotheek aan de Generaal Urquhartlaan, opgenomen ten behoeve van het huidige gebruik voor cultuur- en ontspanning. Hier zijn de percelen tevens bestemd voor een muziekschool, muziektheater, theater, creativiteitscentrum en kunst. Tevens zijn de bestaande bedrijfswoningen met een aanduiding aangegeven. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

### *Maatschappelijk – Zorginstelling*

De bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' is toegekend aan bestaande en reeds planologisch bestemde maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorg- en woonzorgcomponent, zoals woonzorgcentra en serviceflats. Hierbij kan worden gedacht aan De Sonnenberg aan de Sonnenberglaan, het terrein van Felixoord aan de Ommershofflaan/Graaf van Rechterenweg, het terrein van de Hera aan de Nico Bovenweg, het terrein van Verburt-Molhuysen aan de Utrechtseweg 29-33 en Overdal aan de Lebretweg. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een woonzorgcentrum, verzorgingshuis, gezondheidszorg, een school, kinderdagopvang, creativiteitscentrum en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast

bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groenvoorzieningen en bouwwerken.

Daarnaast is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van De Sonnenberg. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding

#### *Recreatie - Verblijfsrecreatie*

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is toegekend aan camping Aanveluwe.nl aan de Sportlaan 1. De gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie (zoals een camping) met toeristische standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en recreatiewoningen, met bijbehorende voorzieningen zoals een kampwinkel, kantooruimte en sanitairruimtes, paden, wegen en parkeervoorzieningen. Permanente bewoning is niet toegestaan. De gronden met deze bestemming zijn onder andere ook bestemd voor bos, het behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende ecologische, landschaps-cultuurhistorische en natuurwaarden en morfologie. Binnen het bouwvlak zijn de bedrijfsgebouwen toegestaan inclusief één bedrijfswoning. Buiten het bouwvlak zijn nog kleine sanitair gebouwtjes toegestaan;

#### *Sport*

De bestemming 'Sport' is toegekend aan de bestaande sportvelden en sportterreinen aan de Sportlaan (sportpark De Bilderberg). De gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met ondersteunende horeca. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen, speelvoorzieningen en bos. Ter plaatse van de de aanduiding 'maatschappelijk zijn ook enkele maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De maximale oppervlakte aan gebouwen is met een aanduiding aangegeven. Verder zijn specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de sportactiviteiten toegestaan zoals lichtmasten en ballenvangers.

#### *Sport - Manege*

De bestemming 'Sport - Manege' is toegekend aan de bestaande manege aan de Valkenburglaan 1. De gronden zijn bestemd voor ten dienste van de bestemming en ondergeschikte horeca. Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen, speelvoorzieningen en bos. Ter plaatse van de de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bestaande bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

#### *Tuin*

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van met name de voortuinen van de woningen. Daarnaast zijn op de verbeelding specifieke aanduidingen opgenomen voor enkele met vergunning gebouwde overkappingen, bijgebouwen en garageboxen, ten behoeve van een afwijkende bouwhoogte en oppervlakte van bijgebouwen voor het deelgebied Oosterbeek-Hoog en voor een ontsluitingsweg bij enkele (gestapelde) woningen. Op het terrein van de Valkenburgflat aan de Valkenburglaan, is de aanduiding maatschappelijk opgenomen ten behoeve van het maatschappelijke gebruik. Ook is hier een bouwvlak met een beperkt bebouwd oppervlak opgenomen, conform oude rechten, voor enkele maatschappelijke gebouwen. 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. 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.

### *Verkeer - Onverhard*

De bestemming 'Verkeer - Onverhard' is toegekend aan onverharde wegen en paden en groenstroken langs deze wegen binnen het plangebied. Het gaat met name om onverharde grote bospaden rondom en nabij sportpark De Bilderberg en een deel van de Johannahoeveweg. In deze bestemming 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.

### *Water*

De bestemming 'Water' is toegekend aan het water ter plaatse van de vijver op het terrein van Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor de waterhuishouding, waterhuishoudkundige werken en oevers en taluds. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

### *Wonen*

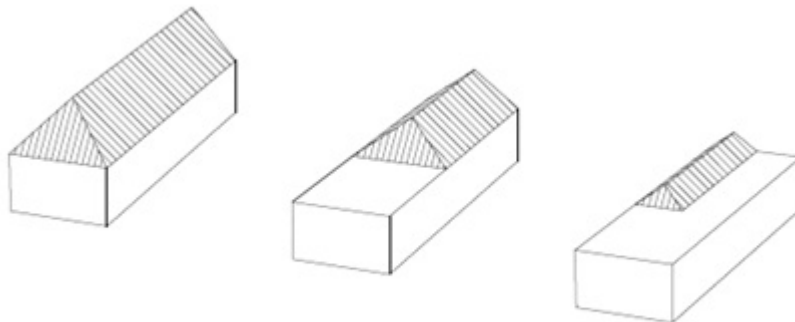
De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de verschillende soorten woningen (vrijstaand, twee-aaneen, rijwoningen en gestapeld) in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Bestaande bouwrechten, dus de bouwvlakken en en bouwhoogten, uit het vorige plan zijn 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 nieuwstandaarden 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. Woningen met een bestaande lagere bouwhoogte die ook veel lagere maximale bouwhoogtes hebben in de voorheen geldende bestemmingsplannen hebben een lagere bouwhoogte gekregen.

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

Bestaande, in de voorheen geldende bestemmingsplannen toegestane en met vergunning

mogelijk gemaakte, bijzondere functies in woningen zijn met een aanduiding opgenomen, zoals detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cateringbedrijf en enkele gemengde bestemmingen waarin een combinatie van o.a. deze functies zijn toegestaan. Ook zijn bestaande ondergrondse parkeergarages met een aanduiding aangegeven.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn voorts een aantal bijzondere aanduidingen opgenomen. Zo is, ter plaatse van Hotel Dreyeroord, een aanduiding opgenomen waar een bepaalde bouwvorm is toegestaan. Ook is een aanduiding opgenomen voor een bijzondere dakvorm ter plaatse van drie woningen op het terrein van Hotel Dreyeroord. Deze regeling maakt onder meer de volgende dakvormen mogelijk.



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

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

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

### **5.2.3 Dubbelbestemmingen**

Het plan bevat verder vier zogenaamde 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. Hierna worden de dubbelbestemmingen beschreven.

#### *Leiding – Gas*

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen in verband met de binnen het plangebied aanwezige hogedrukgasleiding. Ter bescherming van de gasleiding is een bouwverbod opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

### *Leiding – Hoogspanningsverbinding*

De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is opgenomen in verband met de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding / -verbinding van 50kV. Rondom de hoogspanningsverbinding ligt een zone van 6 meter (3 meter aan beide zijden van de leiding) waarbinnen ter bescherming van de hoogspanningsleiding een bouwverbod is opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning, na advies van de leidingbeheerder, worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunning 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 relicten. De gebieden met deze bestemmingen hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m<sup>2</sup> betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt hetzelfde maar dan voor een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

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

Voor beide archeologische dubbelbestemmingen geldt verder dat het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning af kan wijken voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig de regels van de eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op die manier gebouwd kan worden met een grotere oppervlakte en een grotere ondergrondse diepte indien op basis van bijvoorbeeld een ingesteld archeologisch onderzoek geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

### *Waarde – Beeldbepalende boom*

De bestemming 'Waarde – Beeldbepalende' boom is (als uitzondering) opgenomen ter bescherming van enkele beeldbepalende bomen op het terrein van Hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12. Ter bescherming van de boom is een omgevingsvergunning opgenomen op grond waarvan bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd.

### *Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen*

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

grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn) grondwaterstanden.

Voor de gebieden binnen deze dubbelbestemming geldt dat in principe geohydrologisch onderzoek moet plaatsvinden naar de effecten op lemlagen en of kleischotten in de bodem, bij ingrepen in de bodem op een diepte van meer dan 1,5 meter, die op basis van de geldende eindbestemmingen zijn toegestaan. Onderzoek moet aantonen dat de ingreep de bestaande grondwaterstromen en de (schijn) grondwaterstand niet aantast. Alleen dan kan met een omgevingvergunning worden afgeweken van de voorgaande bepaling om dieper dan 1,5 meter te bouwen of te graven.

## 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) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De provincie Gelderland heeft per mail laten weten dat het bestemmingsplan niet leidt tot opmerkingen vanuit de provincie.

### 6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' heeft vanaf 25 juni 2014 gedurende zes weken, dus tot en met 6 augustus 2014 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 5 zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag 25 juni 2014 en in het huis-aan-huis-blad Hoog en Laag van woensdag 25 juni 2014 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 mei 2014 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan binnen circa 1 maand, te weten ongeveer halverwege juni 2014, in ontwerp ter inzage zou worden gelegd. Daarnaast is op 11 juni 2014 een vooraankondiging over het ontwerpbestemmingsplan geplaatst in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die vooraankondiging is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' op 25 juni 2014 ter inzage zal worden gelegd.

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

#### zienswijze 1

Naam: Gasunie Transport Services B.V.  
Adres: Postbus 181, 9700 AD te Groningen  
Ontvangst zienswijze: 7 juli 2014,  
Inboeknummer: 130510,

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

In het plangebied van het bestemmingsplan zijn aardgastransportleidingen (hierna: leidingen) en een gasdrukmeet- en regelstation (hierna: GOS) gelegen die bij de Gasunie in beheer zijn.

Ter bescherming van de leidingen en het GOS vraagt de Gasunie, met een ruime onderbouwing, om enkele regels te verwijderen en andere weer toe te voegen. Ook wordt gevraagd om een aanduiding en een vrijwaringszone op te nemen bij het GOS. De onderbouwing van hetgeen de Gasunie vraagt wordt hier niet samengevat weergegeven. Hiervoor verwijzen wij naar de zienswijze. Alleen hetgeen de Gasunie vraagt om aan te



passen in het bestemmingsplan wordt hierna samengevat weergegeven.

De Gasunie vraagt om aanpassing van de verbeelding en regels:

- 1- Het GOS (aan de Parallelweg) is gelegen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De Gasunie vraagt om die bestemming specifiekere te maken en conform het beleid van de Gasunie de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' te geven op de verbeelding en in de regels;
- 2- Gelet op de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit die gelden voor het GOS vraagt de Gasunie een veiligheidsafstand van 15 meter aan te houden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals genoemd in artikel 1, lid 1, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). De 15 meter wordt gemeten vanuit de gevel van het GOS. Dit dient gedaan te worden door de veiligheidscontour 'veiligheidszone - bedrijven' op te nemen op de verbeelding en door in de regels op te nemen dat binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' aan te geven dat binnen 4 meter van de gevel van het GOS geen beperkt kwetsbare objecten (zoals genoemd in artikel 1, lid 1, onder b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn toegestaan en dat binnen 15 meter van de gevel geen kwetsbare objecten zijn 'toegestaan'.
- 3- In artikel 28.3 (bestemming 'Leiding - Gas') op te nemen dat er geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
- 4- In artikel 28.4.1.c (bestemming 'Leiding - Gas') de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maatvoering van 0,3 meter te schrappen;
- 5- In artikel 28 (bestemming 'Leiding - Gas') toe te voegen dat binnen deze bestemming: 'het opslaan van goederen' strijdig gebruik betreft.

#### **reactie:**

Alle voorgestelde wijzigingen en toevoegingen van de Gasunie worden door ons overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1- Het GOS (aan de Parallelweg) in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' krijgt de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' op de verbeelding en in de regels;
- 2- Rond het GOS wordt 15 meter gemeten vanuit de gevel van het GOS een veiligheidscontour 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' binnen 4 meter van de gevel van het GOS geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan en dat binnen 15 meter van de gevel geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.
- 3- In artikel 28.3 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt opgenomen dat er geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
- 4- In artikel 28.4.1.c (bestemming 'Leiding - Gas') wordt de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maatvoering van 0,3 meter geschrapt;
- 5- In artikel 28 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt toegevoegd dat binnen deze bestemming: 'het opslaan van goederen' strijdig gebruik betreft.

#### zienswijze 2

Naam: Liander N.V., namens Liander Infra Oost N.V.

Adres: Postbus 50, 6920 AB Duiven  
Ontvangst zienswijze: 1 augustus 2014  
Inboeknummer: 131016

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

Liander N.V. geeft namens Liander Infra Oost N.V. aan dat in het plangebied een 50kV-kabelverbinding en een gasdrukmeet- en regelstation zijn gelegen. De kabelverbinding ligt langs de Graaf van Rechterenweg, Karel van Gelderlaan en Nico Bovenweg. Het gasdrukmeet- en regelstation staat nabij Nico Bovenweg 2.

1- Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot 50kV. Om die taak uit te voeren is het van belang dat de ligging van de kabelverbinding planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbinding gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. De 50kV-kabelverbinding ligt in diverse bestemmingen die deels nutsvoorzieningen toelaten maar niet voorzien in een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de gronden ter plaatse van de kabelverbinding. Liander N.V. vraagt om ter plaatse van het tracé van de kabelverbinding een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de kabelverbinding waarin een passende bouwregeling en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden is opgenomen.

2- Het gasdrukmeet- en regelstation (1 meter breed, 1 meter lang en 1 meter hoog) is een station die een druk van 8 bar omzet naar 30 mbar en is derhalve een type B-inrichting in de zin van de wet Milieubeheer. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd de bestemming 'Verkeer-Spoorverkeer' toegekend. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte nutsvoorzieningen toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van dit station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, vraagt Liander N.V. het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het 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.

### ***reactie:***

Alle voorgestelde wijzigingen en toevoegingen van Liander N.V. worden door ons overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

### ***conclusie:***

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1- Op verbeelding wordt de ondergrondse hoogspanningsleiding van 50kV onder de Graaf van Rechterenweg, Nico Bovenweg en Karel van Gelderlaan opgenomen en aangegeven met de figuur 'hartlijn - hoogspanning' en met een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een breedte van 3 meter aan beide zijden van de 'hartlijn - hoogspanningsverbinding'. In de regels wordt het artikel 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen, welke bestemming vergelijkbaar is qua opzet als die van 'Leiding - Gas'.
- 2- Op de verbeelding wordt de in de zienswijze genoemde gasdrukmeet- en regelstation met de aanduiding 'nutsvoorziening' aangegeven. In de regels wordt

bij artikel 'Verkeer - Spoorverkeer' aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens zelfstandige nutsvoorzieningen zijn toegestaan waaronder een gasdrukmeet- en regelstation'.

### zienswijze 3

Naam: Brouwer B.V., namens Brouwer Recreatie  
(de heer A. Brouwer en mevrouw M. Brouwer)

Adres: Westerduinweg 34, 1753 KA Sint Maartenszee

Ontvangst zienswijze: 1 augustus 2014

Inboeknummer: 131015

### **samenvatting zienswijze:**

Brouwer B.V. dient namens Brouwer Recreatie (eigenaar van recreatiebedrijven: 'Aan Noordzee' en 'Aan Veluwe') een zienswijze in ten aanzien van de in eigendom zijnde percelen, kadastraal bekend als gemeente Oosterbeek, sectie B, nummers 1078, 1079 en 1080, gelegen aan de westzijde van de Sportlaan 1 te Oosterbeek.

De zienswijze is mede ingegeven door een informeel overleg van de heer A. Brouwer en mevrouw M. Brouwer met enkele ambtenaren van de gemeente Renkum op 7 juli 2014.

Bij de aankoop door Brouwer B.V. van camping De Bilderberg (destijds eigendom van de gemeente Renkum), nu camping 'Aan Veluwe' genoemd, stonden op de genoemde percelen tientallen stacaravan. Het heeft Brouwer B.V. indertijd veel geld en moeite gekost om de toenmalige stacaravans weg te krijgen. Nog afgezien van het feit dat veelal oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de stacaravans, pasten deze niet in de bedrijfsconcept van Brouwer B.V. / Brouwer Recreatie (hierna reclamanten). Reclamanten streven naar hoogwaardige verblijfsrecreatie.

Reclamanten hebben echter nooit afstand gedaan van de oorspronkelijke bestemming (stacaravans). Zij vragen de gemeente aan te geven op welke gronden op de huidige plankaart (lees: *bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'*) voor de genoemde percelen de aanduiding R1 is opgenomen die behoort bij het gebied aan de oostzijde van de Sportlaan waar de feitelijke camping met privé-sanitair is gelegen. Reclamanten vragen zich af of hier sprake is van een onjuistheid aangezien zijn geen afschrift hebben van een bestemmingsplanwijziging in hun archief. Indien een dergelijk besluit is genomen vernemen reclamanten graag wanneer en met welke argumentatie en ontvangen reclamanten daarvan graag een kopie.

Op perceel 1078 staat een woonhuis (Sportlaan 1), mede aangemerkt als bedrijfswoning. Het woonhuis staat om diverse redenen niet gunstig t.o.v. camping 'Aan Veluwe', mede gegeven het feit dat de camping aan de oostzijde van de Sportlaan is gelegen. De percelen 1078, 1079 en 1080 liggen aan de westzijde van de Sportlaan en vormen zodanig een losse enclave. Dit maakt het voor de hand liggend om om perceel 1078 tezamen met percelen 1079 en 1080 in een nieuw plan te betrekken. Brouwer B.V. is voornemens voor de genoemde percelen een plan in te dienen voor seizoenverlengende verblijfsrecreatie. Suggesties hiervoor hebben reclamanten reeds in het informele overleg van 7 juli 2014 kenbaar gemaakt.

Brouwer B.V. staat tevens open voor een andere invulling, of een combinatie van mogelijkheden. Uiteraard zullen dergelijke initiatieven vanuit de gemeente moeten worden geïnitieerd. Te denken valt aan faciliteiten die gerelateerd zijn aan sport (Centrum voor fysiotherapie, wellness, accommodatie voor sporters, etc.). Gezien de omvang van het betreffende terrein is een relatie met bijvoorbeeld de Kunsten op deze plek eveneens zeer wel denkbaar (Kunstcentrum voor de 'Oosterbeekse School').

**reactie:**

Op 7 juli 2014 hebben reclamanten een informeel en oriënterend gesprek gehad met enkele ambtenaren van de gemeente Renkum. Daarin hebben reclamanten een vergelijkbaar idee voor de genoemde locatie voorgelegd en besproken. Reclamanten willen, zoals beschreven in de zienswijze, graag het westelijk deel van de het terrein met een verblijfsrecreatieve bestemming herontwikkelen (zoals de realisatie van kwalitatief hoogwaardige trekkershutten / chalets), welke plannen echter nu niet passen in het huidige bestemmingsplan. Indien de gemeente dat wenst willen reclamanten ook meedenken aan andere, door de gemeente aan te dragen, ontwikkelingen op het terrein. Het terrein ligt namelijk geheel omsloten door de sportvelden en gebouwen van sportpark De Bilderberg. Met de zienswijze wordt, zoals besproken in het overleg van 7 juli 2014, met name een signaal aan de gemeente afgegeven om mee te denken / werken aan (toekomstige) nieuwe gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingen, waaronder het realiseren van seizoenverlengende verblijfsrecreatie, op de in de zienswijze genoemde percelen.

In het overleg van 7 juli 2014 is aangegeven, en dat wordt nu bevestigd, dat het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' een beheerbestemmingsplan betreft. Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande planologische en feitelijke situatie vast. Nieuwe grote ontwikkelingen, dat wil zeggen waarover nog geen (politieke) besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat wil niet zeggen dat dergelijke nieuwe ontwikkelingen, waaronder die van reclamanten, niet gewenst zouden zijn. Om mee te kunnen werken aan dergelijke nieuwe ontwikkelingen, waaronder die van reclamanten, zal te zijner tijd een ontwikkelbestemmingsplan worden opgesteld.

Wij nemen het voorstel van reclamanten, om samen na te denken over de mogelijke herontwikkeling van de locatie, ter harte. Wij zullen nu echter in het beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' geen nieuwe ontwikkelingen, zoals door reclamanten aangegeven, toestaan voor de in de zienswijze genoemde percelen.

In de zienswijze wordt verder gevraagd waarom de bestemming van de in de zienswijze genoemde percelen van het terrein is gewijzigd. Gesteld wordt dat er voorheen stacaravans waren toegestaan. Reclamanten willen graag die bestemming weer terug, mede gezien hun wensen voor nieuwe kwalitatief hoogwaardige seizoenverlengende verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten / chalets.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973' hadden de grootste delen van de in de zienswijze genoemde percelen van reclamanten de recreatieve bestemming 'Kampeerterrein'. De gronden met die bestemming waren samengevat bestemd voor: *'het kamperen in tenten of mobiele kampeervoertuigen, een bedrijfswoning, sanitairruimtes, kampwinkel en dergelijke en met een maximum van 30 kampeereenheden in het westelijke deel en maximaal 90 in het oostelijke deel'*. Onder een 'mobiel kampeervoertuig' werd samengevat verstaan: *'een kampeervoertuig, niet langer dan 7,35 meter, niet breder dan 2,5 meter en dat geschikt is om achter een personenauto, deelnemend aan het normale verkeer, met een snelheid van minimaal 60 km per uur over de weg te kunnen worden vervoerd'*. Stacaravans waren daardoor destijds planologisch niet toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 hadden de percelen de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie' in de categorie R1. Op het terrein R1 was het volgende toegestaan: *'verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen en maximaal 5 trekkershutten (met per trekkershut een maximale hoogte van 3 meter en een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup> (inclusief onderkeldering)), een bedrijfswoning, sanitairruimtes en een kantoor/kampwinkel'*. Onder een 'kampeermiddel' werd wederom geen stacaravan verstaan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' is de bestemming nagenoeg gelijk aan die van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001. Er blijkt echter

één verschil te zijn. In de correctieve herziening uit 2008 zijn de 5 trekkershutten ter plaatse vervallen. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk, wellicht omdat deze niet aanwezig waren op het terrein.

Gezien de zienswijze en de toekomstige plannen voor de camping en de landelijk trent / behoefte om op campingterreinen ook kleine trekkershutjes te plaatsen zullen wij de mogelijkheid om maximaal 5 trekkershutjes met per trekkershutje een maximale hoogte van 3 meter en een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup> (inclusief onderkeldering) ter plaatse terugbrengen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' in het vast te stellen bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Het toestaan van maximaal 5 trekkershutjes met, per trekkershut een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup> (inclusief onderkeldering) in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

### zienswijze 4

Naam: V.O.F. Hooijer  
(de heer E. Hooijer en mevrouw U.J. Hooijer-Bloem)

Adres: Valkenburglaan 3, 6861 AH Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 4 augustus 2014

Inboeknummer: 131060

### **samenvatting zienswijze:**

De heer en mevrouw Hooijer (hierna 'reclamanten') reageren in hun zienswijze op hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen over hun (agrarische) gronden, waaronder het agrarisch bedrijf met woonhuis aan de Valkenburglaan 3. Reclamanten geven aan dat het wijzigen van het bestemmingsplan voor hen een geschikte aanleiding is de gemeente te informeren over de continuering en uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten. Aangezien het bestemmingsplan in principe de planologische situatie voor de komende tien jaar regelt, lijkt het reclamanten goed om hun bedrijfsplannen nu reeds te verankeren in het bestemmingsplan zodat zij de komende 2 tot 4 jaar het bedrijf kunnen overdragen aan de volgende generatie.

Reclamanten geven vervolgens beknopt hun toekomstvisie weer. Het melkveebedrijf van reclamanten aan de Valkenburglaan 3 (met momenteel ongeveer 85 stuks koeien en bijbehorend jongvee) is op dit moment nog het enige melkveebedrijf in Oosterbeek. De zoon van reclamanten heeft aangegeven het bedrijf over te willen nemen. Gezamenlijk willen ze het bedrijf nu een boost geven en klaarmaken voor de toekomst. Door het wettelijk vervallen van het melkquota per april 2015 zal er vanaf dan geen productiebeperking meer rusten op de ontwikkeling van het bedrijf van reclamanten. Het doel is om door te groeien naar 125 melkkoeien met bijbehorend jongvee waarbij in het bedrijf een groot deel van de werkzaamheden verder geautomatiseerd zullen worden (zoals melkrobots en een efficiëntere manier van voeren). In grote lijnen zouden de plannen gerealiseerd kunnen worden. De visie brengt echter met zich mee dat het huidige bouwblok onvoldoende groot is en vergroot zal moeten worden met de mogelijkheid om (voeder)silo's tot wellicht 15 tot 20 meter te realiseren. Tot slot zou het noodzakelijk zijn om een tweede bedrijfswoning te realiseren. Deze zou idealiter op de hoek Sonnenberglaan / Valkenburglaan worden geplaatst.

Volgens reclamanten levert een middelgroot melkveebedrijf, die efficiënt is ingericht en

van alle hedendaagse mogelijkheden is voorzien, een positieve bijdrage aan het imago van de melkveehouderij in het algemeen en de gemeente Renkum in het bijzonder.

Reclamanten zouden de plannen nog in een persoonlijk gesprek nader willen toelichten.

Naast de visie hebben reclamanten nog een paar algemene opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- 1- wonen binnen agrarische bestemming;
- 2- bouwhoogte binnen agrarische bestemming;
- 3- omvang bouwvlak;
- 4- archeologische beperkingen.

1- De huidige boerderij is al jaren als 2 woningen in gebruik, ook toen het nog eigendom was van de gemeente Renkum. Het ontwerpbestemmingsplan laat slechts één bedrijfswoning toe binnen het bouwvlak van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Het ontwerpbestemmingsplan houdt daarmee geen rekening met de bestaande situatie. Reclamanten ontvangen nu ook twee WOZ-aanslagen voor twee woningen. Reclamanten vragen om de woningen apart te bestemmen als twee bedrijfswoningen, conform de huidige situatie, met beide een inhoud van 600 m<sup>3</sup>. Dit om te voorkomen dat strijdigheid ontstaat met artikel 3.3, lid e van het ontwerpbestemmingsplan.

2- In het ontwerpbestemmingsplan staat dat bedrijfswoningen binnen het bouwvlak in goot- en bouwhoogte beperkt worden op respectievelijk 5 en 8 meter. De bestaande situatie is dat de huidige woningen hoger zijn. Voor de agrarische bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ook dit is niet conform de bestaande situatie. Reclamanten verzoeken om minimaal de aanwezige hoogte over te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter voor voedersilo's mogelijk in de toekomst te beperkt. Reclamanten vragen dit te verruimen, al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid, tot 15 tot 20 meter.

3- In de huidige situatie is het bouwvlak al volledig benut. De ontwikkelingen in de melkveehouderij (zoals het wegvallen van de melkquotering in april 2015) vragen om verdere groei van bedrijven. Zoals reclamanten al eerder hebben aangegeven is dit een logische stap in de toekomst. Reclamanten verzoeken daarom het bouwvlak te vergroten met circa 20 meter.

4- Op bijna het gehele eigendom van reclamanten is in het ontwerpbestemmingsplan een hoge of middelhoge archeologische waarde opgenomen. Dit brengt grote belemmeringen voor gebruik en eventuele bouwplannen mee. De beperking staat niet in verhouding met de verwachting, aangezien geen onderzoek is verricht en eenvoudigweg wordt uitgegaan van kaartmateriaal. Reclamanten verzoeken daarom om alsnog onderzoek uit te voeren of de belemmeringen van de gronden te halen.

Als laatste melden reclamanten dat de restauranthouder van 'De Oude Herbergh' (Utrechtseweg 245) reclamanten heeft benaderd om parkeerplaatsen te realiseren op een deel van het agrarisch perceel op de hoek van de Valkenburglaan/Utrechtseweg in de noordoosthoek van de kruising. Hoewel dit ten koste gaat van een praktisch gebruik van de kavel, begrijpen reclamanten wel de vraag, omdat daarmee een wellicht ongewenste parkeersituatie verbeterd kan worden. Reclamanten willen hierover graag met de gemeente en restauranthouder in gesprek om de mogelijkheden te bekijken en deze eventueel vast te leggen in het bestemmingsplan.

**reactie:**

Het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' een beheerbestemmingsplan bestemmingsplan en legt in hoofdzaak de bestaande planologische en feitelijke situatie vast. Nieuwe grote ontwikkelingen, dat wil zeggen waarover nog geen politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat wil niet zeggen dat dergelijke nieuwe ontwikkelingen, waaronder die van reclamanten, niet gewenst zouden zijn. Om mee te kunnen werken aan dergelijke nieuwe ontwikkelingen, waaronder die van reclamanten, zal te zijner tijd een ontwikkelbestemmingsplan worden opgesteld.

Reclamanten geven namelijk in hun toekomstvisie aan dat zij een groter bouwblok willen en de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te kunnen realiseren, het liefst op de hoek van de Valkenburglaan/Sonnenveldlaan. Op de gewenste locatie van de tweede bedrijfswoning ligt nu een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Tevens ligt de locatie op relatief grote afstand van het huidige bedrijf. Daarmee zijn de tweede bedrijfswoning (te realiseren op afstand van het agrarisch bedrijf) en het behoorlijk vergroten van het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf grote nieuwe ontwikkelingen die niet passen in het beheerbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.

Daarom nemen wij nu slechts kennis van de toekomstplannen op deze punten en nemen het voorstel van reclamanten, om samen na te denken over de mogelijke nieuwe ontwikkelingen, ter harte. Wij zullen te zijner tijd met reclamanten bespreken en bezien of deze ontwikkelingen gewenst en toe te staan zijn en eventueel met een ontwikkelbestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Nu worden deze twee onderdelen nu niet meegenomen in het voorliggende beheerbestemmingsplan.

Reclamanten geven aan een hogere maximale bouwhoogte van voedersilo's te willen tot 15 tot 20 meter. Na controle blijkt dat het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' in het bouwvlak, onder andere voor de agrarische bestemming ter plaatse van het bedrijf van reclamanten aan de Valkenburglaan 3, voedersilo's toestond tot een maximale hoogte van 15 meter. Dit zal weer hersteld worden door in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen dat voedersilo's zijn toegestaan tot 15 meter hoogte.

Ad.1- Reclamanten geven aan dat er al vele jaren op het agrarisch bedrijfsperceel binnen de boerderij twee bedrijfswoningen aanwezig zijn en vragen dit planologisch vast te leggen met voor beide woningen een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>. Na controle blijkt dat al in 1974 vergunning verleend is voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen binnen de toen en nu nog bestaande massa van de bedrijfswoning. De ene bedrijfswoning heeft een inhoud van circa 360 m<sup>3</sup> en de andere bedrijfswoning heeft een inhoud van circa 470 m<sup>3</sup>. Het toestaan van twee bedrijfswoningen met een maximum van 600 m<sup>3</sup> per bedrijfswoning gaat te ver en biedt te veel uitbreidingsruimte. In het vast te stellen bestemmingsplan zal worden opgenomen dat ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarvan één met een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> (conform bestaand planologisch recht) en één met een maximale inhoudsmaat van 400 m<sup>3</sup>.

Ad. 2- Het gebouw (de monumentale boerderijwoning) waarbinnen beide bedrijfswoningen zijn gelegen, heeft blijkens controle, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het ontwerpbestemmingsplan (en het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008') lieten echter een maximale bouwhoogte van 8 meter toe voor de bedrijfswoning. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarom opgenomen dat de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning 10 meter mag bedragen. Reclamanten stellen in de zienswijze dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' een maximale goothoogte van 5 meter toestaat voor bedrijfswoningen. Dit is echter onjuist. In het ontwerpbestemmingsplan en het voorheen geldende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter opgenomen voor bedrijfswoningen. Dit is ook conform de bestaande situatie van de

bedrijfswooning. De goothoogte was dus wel juist opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt dus niet aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor bedrijfsgebouwen, conform het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008', een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Reclamanten geven aan dat dit niet klopt en vragen om minimaal de bestaande hoogtes van de gebouwen op te nemen in het bestemmingsplan. Na controle blijkt dat de genoemde maximale hoogtes conform de bestaande situatie zijn en dus kloppen. Zo heeft de werktuigenloods een maximale bouwhoogte van 5,2 meter en een maximale goothoogte van 3,3 meter; heeft de nieuwste grote stal een maximale bouwhoogte van 7,3 meter en een maximale goothoogte van 2,5 meter; heeft de (hooi)schuur een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 5 meter en heeft de aan de bedrijfswooning gebouwde stal/schuur (de oude boerderij) een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Daarmee is er geen reden de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen te verhogen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de reactie op de in de zienswijze genoemde maximale hoogte van voedersilo's wordt verwezen naar hetgeen eerder is vermeld in deze reactie op de zienswijze, namelijk dat de bouwhoogte van van voedersilo's wordt verhoogd tot 15 meter.

Ad.3- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van reclamanten is overgenomen uit het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het bouwvlak is nu nog niet volgebouwd, maar omdat binnen het bouwvlak ook de sleufsilos en het stallen van machines en materiaal moet plaatsvinden en er ook manoeuvreerruimte nodig is om in en bij de gebouwen te komen kan het gehele bouwvlak niet volgebouwd worden. Er is nog wel iets bouwruimte maar, gezien de huidige indeling van het bouwvlak, kan er geen grote nieuwe stal bijgebouwd worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' is het bouwvlak van het agrarische bedrijf van reclamanten vergroot, conform de toen bestaande situatie. Verder vergroten van het bouwvlak is een nieuwe situatie die niet bestaand is en mogelijk gevolgen kan hebben voor de omgeving. Daarom wordt dit nu niet meegenomen in het voorliggende beheerbestemmingsplan. Indien vergroten van het bouwvlak in de toekomst toch gewenst is zal daarvoor, na afweging van alle belangen en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, te zijner tijd een ontwikkelbestemmingsplan opgesteld kunnen worden. Zie hiervoor ook de gegeven reactie aan het begin van deze reactie op de zienswijze van reclamanten.

Ad. 4- Conform het gemeentelijk beleid voor archeologie is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan met bijbehorende beschermende regels ten behoeve van archeologie. Dit is ook opgenomen in de recent vastgestelde bestemmingsplannen Renkum-Heelsum 2013, Doorwerth 2013, Kievitsdel 2013, Heveadorp 2012, Jan Pieter Heije 2013, en Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012. Sterker nog, in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' en in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 was een vergelijkbaar archeologiebeleid met een beschermingszone opgenomen, ook voor het perceel van reclamanten. Dus er is niets gewijzigd aan archeologisch beleid en regels ter bescherming van de mogelijke archeologische verwachting. Sterker nog; het huidige archeologiebeleid is specifiek en daarom hier minder beperkend. Er is nu meer mogelijk. Dat wil zeggen er is minder snel een omgevingsvergunning nodig. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming voor archeologie wordt niet aangepast. Overigens is het archeologiebeleid niet heel erg beperkend. Het enige wat daarin staat is dat bij het bebouwen van grote gebouwen (groter van 200 m<sup>2</sup> of groter dan 500 m<sup>2</sup>) of het uitvoeren van graafwerkzaamheden met dezelfde grote oppervlakten archeologisch onderzoek noodzakelijk is om te kunnen bepalen of er wel of geen archeologische relicten in de grond aanwezig zijn. Dat wil overigens niet zeggen dat de gewenste (bouw)activiteiten niet zijn toegestaan.



Reclamanten geven aan dat de restaurant 'De Oude Herbergh', Utrechtseweg 245, graag parkeerplaatsen wil realiseren op een deel van de agrarische gronden van reclamanten, nabij de rotonde op de hoek van de Utrechtseweg / Valkenburglaan. Het is nu nog niet geheel duidelijk hoe die parkeerplaatsen er uit komen te zien, waar ze precies komen te liggen en om hoeveel parkeerplaatsen het gaat. Desondanks is het verzoek om daar eventueel enkele parkeerplaatsen te kunnen realiseren, te begrijpen. Er is voor 'De Oude Herbergh' een groot tekort aan parkeerplaatsen. Nu wordt langs de Valkenburglaan geparkeerd. Dit is niet ideaal. Sterker nog de gemeente heeft recent grote stenen langs het begin van de Valkenburglaan geplaatst om daar het parkeren in de berm tegen te gaan. Desondanks wordt er nog steeds langs de weg geparkeerd, maar nu iets verderop. Er is gewoon een tekort aan parkeerplaatsen. Het zou wellicht een goede oplossing kunnen zijn om enkele parkeerplaatsen te realiseren op een gedeelte van het agrarische perceel. Daarmee zou het parkeerprobleem opgelost kunnen worden. Sterker nog; wellicht zou het parkeerterrein ook gebruikt kunnen worden voor andere bezienswaardigheden in de omgeving, zoals het parkeren voor een bezoek aan het landgoed De Oorsprong, de Tuin de Lage Oorsprong of de natuur in de gemeente in de omgeving. Omdat het agrarische perceel wel bijzonder is om zijn openheid en goed zichtbaar is vanuit de omgeving, zal het alsdan eventueel aan te leggen parkeerterrein wel goed landschappelijk aangekleed en ingepast moeten worden. Hierover zullen nog veel nadere afspraken gemaakt moeten worden. Of het daadwerkelijk wenselijk is om daar parkeerplaatsen te realiseren is nu nog niet duidelijk. Het eventueel kunnen realiseren van enkele parkeerplaatsen ter plaatse is nu niet toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan en kan straks, als het bestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld, alleen met een nieuw bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure gerealiseerd worden. Dit zijn hele lange en zware procedures en voor een dergelijke kleine handeling (proceduretijd van een half jaar tot een jaar). Indien in het bestemmingsplan een 'binnenplanse afwijking' wordt opgenomen om parkeren ter plaatse eventueel mogelijk te maken blijft de belangenafweging gelijk maar wordt de procedure verkort tot 8 weken of uiterlijk 3 maanden. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een 'binnenplanse afwijking' met voorwaarden opgenomen waarmee ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie B, nummer 1074, na gebruikmaking van de genoemde afwijking en na afweging van diverse (onder andere in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen) voorwaarden / factoren, enkele parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden in de toekomst.

**conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1- De bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot 15 meter;
- 2- Binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van Valkenburglaan 3 worden maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, waarvan één bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m<sup>3</sup> en één een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup>;
- 3- De maximale bouwhoogte van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot maximaal 10 meter;
- 4- In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt een afwijking opgenomen waarmee ter plaatse van een klein deel van het perceel Oosterbeek, sectie B, nummer 1074, enkele parkeerplaatsen toegestaan kunnen worden onder voorwaarden van landschappelijke inpassing.

## zienswijze 5

Naam: De heer J. Litjens  
Adres: Beelaertslaan 90, 6861 AZ Oosterbeek  
Ontvangst zienswijze: 5 augustus 2014  
Inboeknummer: 131074

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

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel van reclamant aan de Beelaertslaan 90 en de gemeentelijke groenstrook voor /naast zijn perceel.

Reclamant geeft aan dat de rooilijn (de grens tussen de bestemming 'Wonen' (met bouwvlak) en de bestemming 'Tuin') aan de oostzijde van zijn perceel pal op de oostelijke gevel ligt. Door het geaccidenteerde terrein is reclamant genoodzaakt om keermuren te bouwen. Deze zijn reeds voor een deel aanwezig. Volgens reclamant leidt dat tot de noodzaak om de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) aan de oostzijde van de gevel iets te verruimen.

Reclamant toont in zijn zienswijze een kaart van de gemeente waarop locaties staan van gemeentelijk 'snippergroen' die mogelijk voor verkoop in aanmerking komen. Op de kaart staat een smalle strook groen langs het perceel van reclamant aangegeven, Reclamant geeft aan dat het hem passend lijkt om de de strook gemeentelijk snippergroen, gelegen voor zijn perceel (ten oosten en zuiden), de bestemming 'Tuin' te geven.

### **reactie:**

De woning van reclamant ligt op een hoek met aan de zuid- en oostzijde de Beelaertslaan. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn in beginsel niet zo verschillend. De bestemming 'Tuin' wordt met name toegekend aan voortuinen 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. Het grote verschil in beide bestemmingen is dat in de bestemming 'Wonen' bijgebouwen en aanbouwen, erfafscheidingen tot 2 meter hoogte en keermuren tot 1,2 meter hoogte toegestaan zijn. In de bestemming 'Tuin' zijn, behoudens erkers, geen gebouwen toegestaan en zijn erfafscheidingen en keermuren tot 1 meter toegestaan. Er zit dus nagenoeg geen verschil (slechts een verschil van 0,2 meter) in de hoogte van keermuren in de bestemming 'Tuin' of 'Wonen'. Daarom is er op grond van het argument voor het realiseren van keermuren geen reden om de bestemming net naast de oostgevel van de woning van reclamant te wijzigen in 'Wonen'. Wij vinden het ruimtelijk niet gewenst dat voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van een woning aan- en uitbouwen (uitgezonderd erkers) en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Dat is de reden om de bestemming 'Tuin' toe te kennen aan delen van woonpercelen / tuinen die voor de voorgevel van de woning liggen. Zo ook in de situatie van reclamant. Dit is ook de situatie, voor onder andere het perceel van reclamant, in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003'. De bestemming voor de oostelijke gevel van de woning van reclamant zal daarom niet gewijzigd worden.

De gemeente is bezig om diverse kleine stukjes gemeentelijk groen, zogenaamd 'snippergroen' te verkopen. Hiertoe zijn kaarten opgesteld van locaties van gemeentelijk groen die mogelijk voor verkoop in aanmerking komen. Zo ook de smalle strook ten zuiden en oosten van het perceel van reclamant. Echter, er is nog geen contact geweest tussen reclamant en gemeente en andersom over de eventuele wens tot koop dan wel de behoefte en mogelijkheid tot verkoop van het groen. Laat staan dat er afspraken zijn gemaakt over de prijs van het nu nog openbare groen. Het dus nu al bestemmen als 'Tuin'

is daarmee nog te vroeg / voorbarig. Zo is het helemaal nog niet zeker dat al het groen bij het perceel van reclamant wel verkocht kan worden. Er moet nog onderzocht worden of er kabels- en leidingen in de grond liggen. Indien dat het geval is kan dat deel niet verkocht worden. Indien in de toekomst tot verkoop van het groen wordt overgegaan is het natuurlijk ook de bedoeling dat reclamant het groen kan gebruiken als tuin. Speciaal daarvoor is in het voorliggende bestemmingsplan, en in de bestemmingsplannen die de afgelopen twee jaar zijn vastgesteld, een afwijkingsbepaling opgenomen in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' die het mogelijk maakt om de voormalige groenstroken langs woningen te gebruiken als tuin. De betreffende groenstrook wordt daarom nu niet bestemd tot 'Tuin'.

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan:

zienswijze 6

Naam: De heer J. de Voogt  
Adres: Mariaweg 19, 6861 DP Oosterbeek  
Ontvangst zienswijze: 5 augustus 2014  
Inboeknummer: 131095

**samenvatting zienswijze:**

Reclamant heeft de plankaarten van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' en het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003' vergeleken voor de woningen achter (ten zuiden van) zijn woning/perceel aan de Mariaweg 19. Het valt reclamant op dat de bestemming 'Tuin' (in 'Oosterbeek-Noord 2003' 'Voorerf' genoemd) tussen enerzijds de percelen van de woningen Mariaweg nummers 11 t/m 27 en anderzijds de noordzijde van de percelen van het Matermanplantsoen 6 en 7 in het nieuw plan flink gereduceerd is (ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan). De verandering zou betekenen dat er nu flink meer bebouwingsmogelijkheden aan de noordzijde van de woningen Matermanplantsoen 6 en 7 worden geschapen dan in de situatie van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003'. De reden hiervoor is reclamant niet bekend en kan reclamant niet vinden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Reclamant maakt bezwaar tegen deze wijziging en vraagt om de begrenzing van de bestemming 'Tuin' voor de percelen aan het Matermanplantsoen 6 en 7 te handhaven op de situatie zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003'.

Het valt reclamant daarnaast op dat een klein stukje bestaand gemeentelijk groen, schuin achter zijn perceel, aan het eind van het Matermanplantsoen niet als zodanig is bestemd maar de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen.

**reactie:**

De bestemming 'Tuin' wordt met name toegekend aan voortuinen 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. De grens tussen beide bestemmingen wordt, afhankelijk van de situatie ter plaatse, net als in de in 2012 en 2013 vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere woonkernen in onze gemeente, veelal op 2 meter achter de (voor)gevel of 1 meter achter de (voor)gevel

gelegd. In sommige gevallen ligt de grens in het verlengde van de (voor)gevel. Dit sluit aan bij het vergunningvrij bouwen. Volgens de wet, het Besluit omgevingsrecht, mag op het daarin genoemde 'achtererf' vergunningvrij gebouwd worden. Dit 'achtererf' begint op 1 meter achter de voorgevel. De vorige bestemmingsplannen in de gemeente, zoals 'Oosterbeek-Noord 2003', gingen vaak nog uit van een grens tussen het voorerf en achtererf van circa 5 meter achter de voorgevel. Dat is door het vergunningvrij bouwen volledig achterhaald. Een bepaling in een bestemmingsplan kan namelijk het vergunningvrij bouwen niet uitsluiten bij woonbestemmingen, zoals 'Wonen' en 'Tuin' of voorheen 'Achtererf' en 'Voorerf'. Met andere woorden als iets vergunningvrij gebouwd kan worden dan kan een bestemmingsplan wel de niet bebouwbare bestemming 'Tuin' aan de gronden hebben gegeven, er kan toch vergunningvrij gebouwd worden.

De bovenstaande verduidelijkende tekst zal aan hoofdstuk 2.4.1 (Functionele Structuur, Wonen) van de toelichting worden toegevoegd.

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003' was de grens tussen de voortuin en achtertuin ten noorden van de woningen aan het Matermanplantsoen gelegd op circa 8 meter achter de voorgevel van die woningen. Dit is een enorm grote afstand die volledig achterhaald is door het vergunningvrij bouwen. Omdat die grens op basis van het vergunningvrij bouwen al niet (echt) meer relevant is en de tuinen ten noorden van Matermanplantsoen 6 en 7 relatief smal zijn en eindigen bij het achterpad achter de tuinen van Mariaweg 11-23 is daar de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' gelijk gelegd aan het verlengde van de voorgevel van de twee genoemde woningen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. In de bestemming 'Wonen' zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan van één bouwlaag. Dus hele hoge gebouwen zijn hier niet toegestaan.

De woningen aan het Matermanplantsoen betreffen woningen van één bouwlaag. De achtertuinen van de woningen aan de Mariaweg 11-23 grenzen bijna aan de zijtuinen van de woningen aan het Matermanplantsoen 6 en 7. Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Mariaweg 11-23 ligt een achterpad (ontsluiting voor die woningen) en daarna de twee zijkanten van de woningen aan het Matermanplantsoen. De feitelijke tuinen liggen dus niet tegen elkaar aan. Aan het eind van de tuinen van de woningen aan de Mariaweg liggen vaak nog kleine gebouwtjes, zoals tuinhuisjes. De afstand tussen de woning aan het Matermanplantsoen 7 en het achterpad langs de woningen aan de Mariaweg 11-23 is ongeveer 2 meter en de afstand tussen de woning aan het Matermanplantsoen 6 is ongeveer 4 meter. Dit zijn behoorlijk smalle ruimtes waardoor daar niet veel bouwruimte is om éénlaagse aanbouwen of bijgebouwen te realiseren. Met andere woorden de vrees van reclamant dat er nu veel meer bouw mogelijkheden ontstaan bij de zijtuin van de éénlaagse woningen aan het Matermanplantsoen 6 en 7 is niet geheel gegrond. Vergunningvrij kan het al bebouwd worden voor éénlaagse bebouwing.

De woning van reclamant ligt ten noorden van een deel het perceel van de woning van Matermanplantsoen 6. Zoals gezegd ligt er echter nog een achterpad tussen de feitelijke tuin van reclamant en de (zij)tuin van Matermanplantsoen 6. De tuin van reclamant ligt ongeveer in het verlengde van het begin van het perceel (voortuin) van Matermanplantsoen 6 en loopt door tot ongeveer 4 meter achter de voorgevel van Matermanplantsoen 6.

Omdat het vergunningvrij bouwen mogelijk is op 1 meter achter de voorgevel van Matermanplantsoen 6 en 7, het huurwoningen (seniorenwoningen) betreft waarbij er nagenoeg zelden behoefte bestaat voor het realiseren van aan- en uitbouwen en om reclamant enigzins ter wille te zijn wordt de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij de woningen aan het Matermanplantsoen 6 en 7 op 2 meter achter de voorgevel gelegd. Dit sluit aan bij het feit dat bij meerdere woningen in 'Oosterbeek-Noord 2014' de grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' op 2 meter achter de voorgevel is gelegd. Verder opschuiven van de grens tussen beide bestemmingen achten niet noodzakelijk en wenselijk.

Ten aanzien van de opmerking over het kleine strookje gemeentelijk groen (circa 2,5 bij 5,5 meter) aan het Matermanplantsoen kan het volgende worden vermeld. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2003' had het strookje net als in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' de bestemming 'Verkeer'. In de bestemming 'Verkeer' zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Dus de groenstrook heeft de juiste bestemming. Alleen hele grote groenstroken/-percelen krijgen de bestemming 'Groen'. Alle kleine groenstroken langs wegen krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bestemming wordt daarom ter plaatse niet aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

### **conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- 1- In hoofdstuk 2.4.1 (Functionele Structuur, Wonen) wordt een verduidelijkende tekst toegevoegd over de in het bestemmingsplan gekozen grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
- 2- De grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt bij de woningen aan het Matermanplantsoen 6 en 7 op 2 meter achter de voorgevel gelegd.

## **6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van zienswijzen 1 wordt het volgende aangepast:

- 1- Het GOS (aan de Parallelweg) in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' krijgt de functieaanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation' op de verbeelding en in de regels;
- 2- Rond het GOS wordt 15 meter gemeten vanuit de gevel van het GOS een veiligheidscontour 'veiligheidszone - bedrijven' opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' binnen 4 meter van de gevel van het GOS geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan en dat binnen 15 meter van de gevel geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.
- 3- In artikel 28.3 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt opgenomen dat er geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
- 4- In artikel 28.4.1.c (bestemming 'Leiding - Gas') wordt de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maatvoering van 0,3 meter geschrapt;
- 5- In artikel 28 (bestemming 'Leiding - Gas') wordt toegevoegd dat binnen deze bestemming: 'het opslaan van goederen' strijdig gebruik betreft.

Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt het volgende aangepast:

- 1- Op verbeelding wordt de ondergrondse hoogspanningsleiding van 50kV onder de Graaf van Rechterenweg, Nico Bovenweg en Karel van Gelderlaan opgenomen en aangegeven met de figuur 'hartlijn - hoogspanning' en met een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een breedte van 3 meter aan beide zijden van de 'hartlijn - hoogspanningsverbinding'. In de regels wordt het artikel 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen, welke vergelijkbaar is qua opzet als die van 'Leiding - Gas'.
- 2- Op de verbeelding wordt de in de zienswijze genoemde gasdrukmeet- en regelstation met de aanduiding 'nutsvoorziening' aangegeven. In de regels wordt bij artikel 'Verkeer - Spoorverkeer' aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding

'nutsvoorziening' tevens zelfstandige nutsvoorzieningen zijn toegestaan waaronder een gasdrukmeet- en regelstation'.

Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt het volgende aangepast:

- 1- Het toestaan van maximaal 5 trekkershutjes met, per trekkershut een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup> (inclusief onderkeldering) in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt het volgende aangepast:

- 1- De bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot 15 meter;
- 2- Binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van Valkenburglaan 3 worden maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, waarvan één bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m<sup>3</sup> en één een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup>;
- 3- De maximale bouwhoogte van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt in de regels verhoogd tot maximaal 10 meter;
- 4- In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' wordt een afwijking opgenomen waarmee ter plaatse van een klein deel van het perceel Oosterbeek, sectie B, nummer 1074, enkele parkeerplaatsen toegestaan kunnen worden onder voorwaarden van landschappelijke inpassing.

Naar aanleiding van zienswijze 6 wordt het volgende aangepast:

- 1- In hoofdstuk 2.4.1 (Functionele Structuur, Wonen) wordt een verduidelijkende tekst toegevoegd over de in het bestemmingsplan gekozen grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
- 2- De grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' wordt bij de woningen aan het Matemanplantsoen 6 en 7 op 2 meter achter de voorgevel gelegd.

## 6.4 Ambtshalve wijzigingen

- *In de regels, toelichting en verbeelding zijn enkele type- en taalfouten en tekenfouten hersteld en zijn enkele (kleine) redactionele aanpassingen/verduidelijkingen doorgevoerd in de toelichting en de regels.*
- *In de regels is de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geüniformeerd.*
- *De grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' bij het perceel Reuvenweg 27 is aangepast en 1 meter achter de voorgevel gelegd en evenwijdig aan die voorgevel. Dit in de lijn met vele andere woonpercelen in het bestemmingsplan.*
- *Bij Reuvenweg 27 en Reuvenweg 29 bleek dat ter plaatse van de ingang van straat tussen beide woningen per abuis de topografische ondergrond is gebruikt als bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' in plaats van de kadastrale situatie. Dit is aangepast. Nu is de kadastrale grens aangehouden voor de genoemde bestemmingen.*
- *Voor het bouwen van een luifel/overkapping bij Utrechtseweg 245, restaurant 'De Oude Herbergh', is recent een omgevingsvergunning aangevraagd waarop in het vooroverleg positief is geadviseerd en welke vergunning recent is dan wel wordt verleend. Deze overkapping is daarom opgenomen in regels van de bestemming 'Horeca' en op de verbeelding.*
- *Na overleg met de camping 'Aan Veluwe' aan de Sportlaan 1 is geconstateerd is dat op het terrein al jaren een kleine receptie (gebouw) aanwezig is buiten het bouwvlak,*

welk gebouwtje nog niet opgenomen was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels is het gebouwtje nu alsnog opgenomen.

- In de regels van 'Bedrijf' is bij de aanduiding 'bedrijfswoning' de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde maximale inhoudsmaat van 450 m<sup>3</sup> vervallen. Dit omdat dit voor enkele bedrijfswoningen niet had moeten gelden en dat de maximale inhoudsmaat al wordt bepaald door de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogte en de ligging van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- De ligging van de aanduiding 'bedrijfswoning' is voor Bothaweg 6 aangepast, aangezien deze niet geheel op de juiste plek bleek te liggen.
- Geconstateerd is dat de woning aan de Steijnweg 43 een plat dak heeft met een hoogte van 6,5 meter. Dit moet gezien worden als een goothoogte. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 meter toestaat is, die bepaling in strijd met de werkelijkheid. Daarom wordt de maximale goothoogte verhoogd naar 6,5 meter.
- Geconstateerd is dat de verschillende gebouwen met een kantoorbestemming achter Steijnweg 43 deels andere hoogtes hebben dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Daarom zijn de maximale hoogtes aangepast aan de feitelijke situatie.
- Geconstateerd is dat het pand met een maatschappelijke bestemming aan de Stationsweg 49 hoger is (7,7 meter) dan op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Daarom wordt de maximale bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van het pand aan de Stationsweg 49 verhoogd tot 8 meter.
- Geconstateerd is dat achter de woningen aan de Mariaweg 11-23 een achterpad loopt ten behoeve van de (achter)ontsluiting van de woningen Mariaweg 11-25. Dit pad dient te allen tijde onbebouwd en open te blijven. Net als alle andere achterpaden in de gemeente krijgt dit pad de bestemming 'Verkeer'.
- Geconstateerd is dat een nutsgebouw aanwezig is in de groenstrook aan de Ommershoflaan tegenover huisnummer 53. Deze krijgt nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.





## Eindnoten

1. WINDMILL. (10 juni 2014). Beoordeling van de risico's door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van de bestemmingsplannen Oosterbeek-Zuid en Oosterbeek-Noord in de gemeente Renkum, rapportnummer: P2014.075-01.

