

**Concept-
Reactienota Zienswijzen
bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016**

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

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

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

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

6.2.2 zienswijze 1

zienswijze 1

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

samenvatting zienswijze:

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

- In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' wordt aan het agrarisch gebied ten zuiden van de Geelkerkenkamp grote waarde toegekend. Het moet volgens reclamant open blijven, nu en in de toekomst;
- In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' wordt gesproken over grote nieuwe ontwikkelingen, waaronder (nieuwbouw)plannen voor het terrein van de voormalige boerderij aan de Geelkerkenkamp. Maar vanwege het nog niet concreet zijn, wordt dit terrein buiten het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' gelaten;
- Reclamant geeft aan dat het hier om hetzelfde terrein gaat maar met tien jaar verschil. De boerderij is in de zomer van 2015 verkocht. Er zijn dus met grote snelheid plannen ingediend,

die zodanig interessant moeten zijn, dat eerst verdere ontwikkelingen moeten worden afgewacht. De geciteerde alinea op pagina 7 van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' moet dus o.a. op basis van deze plannen beschreven zijn. Het open blijven van dit waardevolle gebied, uitvoerig en nadrukkelijk beschreven in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006', wordt niet zonder discussie overgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Nee, er wordt zelfs letterlijk geschreven: 'Dat wil niet zeggen dat deze ontwikkelingen ongewenst zijn';

- In december 2015 heeft reclamant bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem geïnformeerd naar plannen voor het terrein aan de Geelkerkenkamp, en daar waren geen plannen bekend. Reclamant vraagt zich nu af wie welke plannen heeft en waar deze zijn.

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

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

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

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

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

reactie:

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

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze nieuwe ontwikkelingen niet

meegenomen worden in het voorliggende bestemmingsplan, maar dat dat niet wil zeggen dat die nieuwe ontwikkelingen daarmee ongewenst zijn.

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

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

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

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

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

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

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

		bomenteelt /boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.
--	--	---

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

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

Samenvattend

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

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 zienswijze 2

zienswijze 2

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

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

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016

Inboeknummer: 27014

samenvatting zienswijze:

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

1- Gebruiksmogelijkheden:

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

Lensen Hoveniers is een bedrijf met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m². Voor dergelijke bedrijven is in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uit 2009) van de VNG milieucategorie 3.1 opgenomen. Het is daarom onnodig beperkend om in de planregels uitsluitend een hoveniersbedrijf toe te staan en bedrijven met een lagere milieucategorie uit te sluiten. Verder wordt niet eenduidig omgegaan met het mogelijk maken van bijzondere bedrijven. Bedrijven als een garagebedrijf (artikel 5.1 onder c) zijn bijvoorbeeld toegestaan naast bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

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

2- Bouwmogelijkheden:

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

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

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerste en derde vrijstellingsbepaling vertaald in een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.4.1 onder b. en c.). In artikel 5.4.1 onder b., is echter een maximaal oppervlak van 200 m² voor kassen opgenomen in plaats van 25% van het bouwperceel. Verder is in artikel 5.4.1. onder c., een maximale hoogte van 5 meter in plaats van 6 meter opgenomen. Een afwijkingsmogelijkheid die overeenkomt met de tweede vrijstellingsbepaling (bouwhoogte) ontbreekt volledig.

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

3- Archeologische dubbelbestemming:

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

reactie:

Ad. 1- Gebruiksmogelijkheden:

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

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

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

De locatie van Lensen Hoveniers is ten opzichte van die andere bedrijfslocaties een bijzondere. Het ligt namelijk in een bos- en parkachtige omgeving. Het omliggende bos ligt in het Gelders Natuurnetwerk, zoals dat door de provincie Gelderland is vastgesteld. Het terrein zelf ligt in de

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

Ad. 2- Bouwmogelijkheden:

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

Dat is mede de achterliggende gedachte van het beperkt opnemen de genoemde afwijkingsmogelijkheden ter plaatse in het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de toevoeging van bebouwd oppervlak en de verhoging van de goot- en bouwhoogte. Anderzijds was, naar nu blijkt, niet goed inzichtelijk hoe groot het bestaande bouwvlak was. Dit in verband met de berekening van de te bebouwen oppervlak bij het in de afwijking genoemde percentage van 25% van het bouwperceel. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 4.715 m². 25% daarvan is 1.178 m². Dit is een zeer forse bebouwingsmogelijkheid op die locatie. Het bouwvlak op het perceel blijkt kleiner te zijn dan het getal waar vanuit is gegaan bij de berekening voor de genoemde afwijkingsmogelijkheid tot 200 m². Het blijkt dat het bouwvlak ter plaatse circa 640 m² bedraagt. Daarmee zou (op basis van de 25%-regel van het vorige bestemmingsplan) via een afwijking nog circa 538 m² te bebouwd kunnen worden. Dit is zeer fors en ruimtelijk niet gewenst. Desondanks wil de gemeente toch een groter bebouwd oppervlak voor kassen mogelijk kunnen maken met een afwijking dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen (200 m²), namelijk 500 m². In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit daarom op deze wijze worden opgenomen.

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

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

Ad. 3- Archeologische dubbelbestemming:

De archeologische bescherming (via onderzoek) geldt nu al voor het perceel via de gemeentelijke bouwverordening. Deze wordt nu overgenomen in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming geldt voor de hele gemeente en is bedoeld om mogelijke archeologische waarden te beschermen.

Bij het bouwen / graven op het terrein vanaf een bepaalde oppervlakte zal aangetoond moeten worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan / wel dat de verwachting van waarden er niet is. Dit zal met onderzoek moeten worden aangetoond. Dit kan niet met de algemene stellingen die reclamant aangeeft. De dubbelbestemming zal blijven bestaan, net als voor alle percelen in het plangebied waar deze is opgenomen.

Voor het terrein van Lensen Hoveniers geldt voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Dit houdt in dat wanneer de gewenste activiteit (bouwen en/of graven) groter is dan 500 m² is er archeologisch onderzoek nodig is. Bij kleinere ingrepen niet. Daarmee leidt die archeologische dubbelbestemming niet tot een enorme onderzoeksverzwaring.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- in de regels van artikel 5.6 (afwijkingen van de gebruiksregels in de bestemming Bedrijf) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' met een afwijking van het bestemmingsplan ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt kunnen worden. Het volgende is nu opgenomen: het bepaalde lid 5.1 voor het toestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' van een (dienstverlenend) bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2;
- in de regels van artikel 5.4.1 onder b. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is de oppervlakte van kassen buiten het bouwvlak die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden, vergroot van 200 m² naar 500 m². Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' kassen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 5 meter en met een totale maximale oppervlakte van 500 m²;*
- in de regels van artikel 5.4.1 onder d. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'hovenier' die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden vergroot van 5 meter naar 6 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;*
- in de regels van artikel 5.4.1 (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is een artikel toegevoegd waarmee de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'hovenier' met een afwijking kan worden verhoogd naar maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 9,5 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen.*

6.2.4 zienswijze 3

zienswijze 3

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

Adres: Klingelbeekseweg 69, 6862 VS Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016

Inboeknummer: 27066

samenvatting zienswijze:

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

Redenen om een zienswijze in te dienen

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

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

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

Op basis van het bovenstaande zijn reclamanten van mening dat:

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

Motivatie

Reclamanten zijn van mening dat hun rechten beter worden gewaarborgd als de locatie een directe bestemming krijgt die eenduidig overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik van de locatie. Dit schept zowel voor reclamanten als voor anderen meer duidelijkheid en rechtszekerheid. De enkelbestemming 'Wonen' ligt daarbij voor de locatie voor de hand met het opnemen van een bouwvlak voor alle gebouwen. Het gebruik van de locatie van reclamanten verschilt niet van die van andere woonlocaties in de directe nabijheid aan de Klingelbeekseweg of de Benedendorpsweg en zal ook in de nabije toekomst niet verschillen van deze woonlocaties. Voor al deze locaties geldt dat zij in meer of mindere mate te maken hebben met de milieucontour van de spoorlijn. Het verlenen van

een vergelijkbare directe bestemming is dan ook dringend gewenst om de ongelijkheid met deze locatie weg te nemen.

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

Op grond van het bovenstaande verzoeken reclamanten.

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

reactie:

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

Echter we zijn het met reclamanten eens (punt 1 en 3 van de zienswijze) dat het logischer is om de woongebouwen dan niet met een functieaanduiding te bestemmen maar met een rechtstreekse woonbestemming. Hetzelfde geldt voor de tuinfunctie. Daarom wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd. De bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' en de functieaanduiding 'wonen' vervallen en worden vervangen door de bestemmingen 'Wonen' voor de twee woongebouwen en 'Tuin' voor het overige gedeelte (inclusief de twee bijgebouwen).

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

Zoals reclamanten aangeven zijn er plannen voor herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Mede vanwege die nieuwe plannen en omdat het bestemmingsplan verouderd is voor dat gebied is een voorbereidingsbesluit genomen. Ook voor het perceel van reclamanten geldt nog dat oude bestemmingsplan. Alleen omdat ook voor het perceel van reclamanten een verouderd bestemmingsplan geldt is het perceel van reclamanten ook in het voorbereidingsbesluit opgenomen. Een andere reden is er niet. Een voorbereidingsbesluit regelt

namelijk alleen dat er geen gebruik gemaakt kan en mag worden van mogelijkheden die het nog geldende bestemmingsplan biedt. Verder niet. Het suggereert niet of regelt niet dat het perceel van reclamanten onderdeel is of zou zijn van de nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg. Het perceel is namelijk geen onderdeel van die (her)ontwikkeling.

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

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

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

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

6.2.5 zienswijze 4

zienswijze 4

Naam: Glock HPC Holding B.V. en de heren J. Minderhoud en E. Gal;
namens hen: DLV Advies, de heer T. Evers

Adres: Van Borsseleweg 39, Oosterbeek; namens hen: Postbus 511, 5400
AM Uden

Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016

Inboeknummer: 27008

samenvatting zienswijze:

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

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

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

Archeologie

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

Hekwerken

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

Keermuren

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

Tuin

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

Verblijfsruimtes in hoofdgebouw

Zoals gebruikelijk binnen de sector maakt ook de paardenhouderij van reclamanten gebruik van grooms. Zij zijn verantwoordelijk voor de algemene verzorging van één of meerdere (sport)paarden. Reclamanten moeten blind kunnen vertrouwen op deze personen. Zij zijn dagelijks vele uren per dag bezig met de paarden, van verzorging tot het naar de zin maken van het paard, het houden van toezicht, algehele controle etc.. Door deze verantwoordelijkheid en de onregelmatige werktijden,

soms tot diep in de nacht of juist vanaf 's morgens vroeg, is een verblijf voor deze grooms vereist. Alleen op deze wijze kan verzekerd worden dat er 24 uur per dag sprake is van toezicht. Doordat de grooms elders hun hoofdverblijf hebben is van een zelfstandige woonruimte echter geen sprake. Het hoofdgebouw biedt verblijfsruimte voor 8 grooms. Deze ruimtes zijn ook opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is echter enkel opgenomen dat bewoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de bedrijfswoning. Hierdoor is het onduidelijk in hoeverre verblijf van grooms is toegestaan in het hoofdgebouw. Verzocht wordt om in de regels een specifieke regeling op te nemen voor het verblijf van grooms.

reactie:

Ad. Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de 'Wet op de archeologische monumentenzorg', vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. De gemeente Renkum heeft een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarin de archeologische verwachtingen van het hele grondgebied van de gemeente. De gemeente heeft daarin drie soorten archeologische verwachtingen opgenomen, namelijk lage, middelhoge en hoge verwachtingen. De gemeente heeft dit ook vertaald in archeologisch beleid. Daarin is opgenomen dat de archeologische verwachtingskaart in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. In de Bouwverordening is reeds een regeling opgenomen over het moeten uitvoeren van archeologisch onderzoek in de verschillende archeologische verwachtingsgebieden. Daarmee is het beleid al dwingend vastgelegd. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het terrein een middelhoge archeologische verwachting en daarmee de bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Dit houdt in dat pas archeologisch onderzoek nodig is, indien nog niet eerder uitgevoerd, bij handelingen van meer dan 500 m². Kleinere graaf- of bouwactiviteiten zijn op basis van de bepalingen in de dubbelbestemming uitgesloten van archeologisch onderzoek. Voor een gedeelte van het terrein aan de Van Borsseleweg 39 is archeologisch onderzoek verricht, speciaal voor de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden. Echter dat houdt niet in dat daarmee het terrein geen archeologische verwachting meer heeft of dat de dubbelbestemming weg zou moeten. Ook niet dat de dubbelbestemming zware onderzoeksverplichting inhoudt voor reclamanten. In de dubbelbestemming staat namelijk dat alleen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij graaf- en /of bouwactiviteiten die tezamen meer dan 500 m² bedragen en wanneer er geen afdoende onderzoek voorhanden is. Voor het gedeelte wat recent bebouwd is, is, voor hetgeen gebouwd is, afdoende onderzoek voorhanden. Daarnaast is het bouwvlak nu bebouwd waardoor daar nu ook geen onderzoeksverplichting kan gelden, want er kan daar nu niet meer dan 500 m² worden bebouwd. Hierdoor geldt dan ook de archeologische onderzoeksverplichting niet voor dat gedeelte. De archeologische dubbelbestemming wordt niet weggehaald van het terrein.

Ad. Hekwerk

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

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

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

gebouwen zijnde.'

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

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

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

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

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

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

Ad. Keermuren

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

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

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

Ad. Tuin

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

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

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

Ad. Verblijfsruimtes in hoofdgebouw

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

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

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paardenbak': *een niet-overdekte buitenrijbaan / piste voorzien van een bewerkte / aangepaste bodem (een bodem van zand, hout boomschors (soms gras) of ander materiaal om de bodem te verstevigen) al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van paardrijactiviteiten, zoals training en africhting van het paard en waarnaast ook toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;*
- toevoeging in artikel 1 van de regels van het begrip 'paddock': *een kleine omheinde plaats voor paarden (waarbij een paddock kleiner is dan een paardenbak, van bijvoorbeeld 5 bij 5 meter tot circa 25 bij 25 meter, en in beginsel niet bedoeld voor het trainen van paarden), zijnde een klein weiland met een gras of zandbodem, die geschikt is om het paard los te gooien wanneer hij op stal staat. Daarnaast zijn paddocks geschikt om een paard in te zetten die niet te veel gras binnen mag krijgen of wanneer het paard herstellende is van een blessure en hij niet te wild mag doen;*
- op de verbeelding opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' en in de regels van artikel 4 opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en gras paddocks en

paardenbakken / dressuurpistes. Zie ook de ambtshalve aanpassing op dit punt;

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

6.2.6 *zienswijze 5*
zienswijze 5

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

samenvatting zienswijze:

De gemeente schrijft dat het ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak een beheergericht plan is. Een herziening en actualisatie van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen en dat het in hoofdzaak bestaande bouw- en gebruiksrechten overneemt.

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

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de volgende onderdelen:

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

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

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

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

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om woningen vanaf 1000 m³ inhoud te splitsen in twee woningen. Het deel van de woning/boerderij (nummer 32b + 34) van reclamanten voldoet aan de inhoudseis. Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat deze splitsingsmogelijkheid hierin niet is opgenomen.

c. bestemming van het naastgelegen perceel historisch zwembad.

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

De percelen aan de zuidzijde van het perceel van reclamanten hebben in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "Agrarisch gebied met Landschapswaarde" en worden in het plan Tuin de Lage Oorsprong bestemd als "Cultuur Ontspanning- Nutstuin". Reclamanten wonen in het

buitengebied in een omgeving waar de kwaliteit van het landschap en de rust belangrijk zijn. Deze kernwaarden zien reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan niet terug komen. Helaas heeft het gebruik van de Tuin Lage Oorsprong aangetoond dat de bestemming "Cultuur Ontspanning- Nutstuin" tot veel geluidoverlast leidt. Het perceel van reclamanten wordt in dit ontwerpbestemmingsplan nog verder ingekapseld door percelen met de bestemming "Cultuur Ontspanning - Historisch zwembad". Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van het perceel van het historische zwembad in de bestemming 'Cultuur Ontspanning- Historisch zwembad' omdat:

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

d. aanduiding landgoed op de plankaart.

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

e. aanduiding karakteristiek.

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

reactie:

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

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

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

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

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

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

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

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

6.2.7 zienswijze 6

zienswijze 6

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

samenvatting zienswijze:

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

Redenen om een zienswijze in te dienen

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

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

Waarom reclamant aan Rozenpad 2A wil gaan wonen

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

Eigen onderzoek naar de situatie nu

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

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

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

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

Kans om de ruimtelijke situatie te verbeteren

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

Onderzoek door derden

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

- er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het toevoegen van nog een woning op Rozenpad 2A. Rozenpad 2A ligt inmiddels immers ingeklemd tussen andere woningen/andere percelen met een woonbestemming;

- Rozenpad 2A heeft een zodanige omvang dat reclamant op - in stedelijk gebied - aanvaardbare afstanden tot aan de zijdelingse perceelgrenzen zal kunnen blijven;
- het perceel heeft een oppervlakte van 460 m². Zelfs als hiervan maar een gedeelte bebouwd mag worden (bijvoorbeeld 37%) ontstaat een woning die voldoet aan hedendaagse wooneisen;
- de woning zal bereikbaar zijn via het Rozenpad dat door verjaring een openbare weg is geworden;
- het feit dat van tweedelijns bebouwing sprake is, is volgens reclamant geen argument om niet aan zijn verzoek mee te werken. Ook Rozenpad 2 is immers tweedelijns bebouwing.

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

Eerder gevoerde procedures

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

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

Gemeentelijk beleid, beschreven in de toelichting

Reclamant heeft het gemeentelijke beleid dat nu volgens de plantoelichting geldt bestudeerd. Hierin heeft reclamant geen belemmeringen aangetroffen voor het honoreren van zijn verzoek. Het toevoegen van één enkele woning zal - zo heeft reclamant begrepen - ook niet van invloed zijn op het woningbouwprogramma van de gemeente.

Verzoek van reclamant

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

Landschappelijke inpassing

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

Als niet?

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

Positief bestemmen bestaand bouwsel

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

Tot slot

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

Afrondend

Onder verwijzing naar de bijgevoegde verkavelingsschets en de ruimtelijke verkenning van Christiaan Pfeiffer Landscape Architecture vraagt reclamant primair voor Rozenpad 2A een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het bouwen van een woning.

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

reactie:

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

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

De situatie voor Rozenpad 2a is niet te vergelijken met de situatie aan de Kneppelhoutweg 14a en de wijzigingsbevoegdheid die daar op het perceel ligt. Dat perceel ligt namelijk aan een normale weg (Kneppelhoutweg, met normale maatvoeringen) en dat perceel wordt, kan worden ontsloten via die weg en heeft een veel grotere perceelsgrootte. Voor dat terrein heeft de gemeente al

enkele jaren voor het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' aangegeven dat daar de bouw van een woning denkbaar is. Vervolgens is later in 2006 besloten daar een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

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

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

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

conclusie:

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

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

6.2.8 zienswijze 7

zienswijze 7

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

samenvatting zienswijze:

Inhoud en doel van de zienswijze

De zienswijze van reclamant richt zich tegen ligging van de noordelijke grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" bij de bestemming "Agrarisch (A)" op het perceel Benedendorpsweg 29 (kadastraal gemeente Oosterbeek, sectie D, nr 8453). De zienswijze van reclamant heeft tot doel om deze noordelijke grenslijn van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kuilvoer (sa-kui)" te verleggen, in die zin dat die grenslijn 7 meter zuidelijker komt te liggen, zodat de afstand tussen de grenslijn en de erfgrans met het perceel van reclamant (welke

ten noorden van dit perceel ligt) (minimaal) 9 meter bedraagt. Verlegging van deze grenslijn is noodzakelijk om de door reclamant gewenste woningbouw op zijn perceel (achter Stenenkruis 16) kadastraal gemeente Oosterbeek, sectie D nr. 9051, bij de gemeente bekend als stedenbouwkundig project Stenenkruis, te kunnen realiseren.

Motivering

Zoals bij de gemeente Renkum bekend is, heeft reclamant reeds sinds 1994 de wens om woningen te mogen bouwen op zijn perceel. In 2003 heeft de provincie aangegeven dat op zijn perceel niet gebouwd kon worden in verband met een hindercirkel van 100 meter van het agrarische bedrijf (veehouderij) van de firma Bongers op het hiervoor genoemde perceel Benedendorpsweg 29. Deze hindercirkel geldt vanaf de stal. Op 1 januari 2013 is de aangepaste Activiteitenbesluit Milieubeheer in werking getreden, waarmee het mogelijk werd dat de gemeente kon besluiten om de stankcirkel terug te brengen van 100 meter naar 50 meter als buiten de hindercirkel van 50 meter sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door deze aanpassing behoorde woningbouw op zijn perceel weer tot de mogelijkheden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reactie:

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

Onder andere om te voorkomen dat milieuhinderafstanden zouden veranderen door verplaatsen van milieuhinderlijke activiteiten, waaronder het voorkomen dat de locatie van de opslag van kuilvoer meer naar het noorden zou verschuiven, is op 1 oktober 2014 een voorbereidingsbesluit in werking getreden. Zoals reclamant al aangeeft bleek dat de firma Bongers van Benedendorpsweg 29 vlak voor die datum zijn opslag van kuilvoer (deels) naar het noorden had uitgebreid (tot circa 1,5 meter van de erfgrens met het perceel van reclamant). Daarmee hield het voorbereidingsbesluit eigenlijk alleen nog een bescherming in voor die 1,5 meter en voor de locaties waar op dat moment nog geen kuilvoer lag. Die situatie van de ligging van de kuilvoer is nu weer iets anders maar in ligt op enkele plaatsen nog steeds op circa 1,5 meter van de erfgrens met het perceel van reclamant.

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

Het doen van een (milieu)melding van de verplaatsing van de opslag van kuilvoer is een wettelijke vereiste. Het doel van de melding is het bevoegd gezag op de hoogte te stellen van het oprichten of

veranderen van het bedrijf. Er volgt geen besluit op ontvangst van de melding. De melding heeft dus geen rechtstreekse gevolgen. Een melding is dus geen 'vergunning'. Dat door de firma Bongers geen melding is gedaan van de verplaatsing van de opslag van kuilvoer houdt niet in dat de opslag van kuilvoer daarmee 'illegaal' is. De ligging van de kuilvoerplaten c.q. de opslag van kuilvoer voldoet namelijk aan de vereisten uit het Activiteitenbesluit. Zodra de melding wordt ingediend zal deze geaccepteerd worden.

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

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

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

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

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

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

conclusie:

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

6.2.9 zienswijze 8

zienswijze 8

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

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

Ontvangst zienswijze: 24 maart 2016

Inboeknummer: 27023

samenvatting zienswijze:

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

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

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

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

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

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

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

reactie:

Voor de schuur (circa 40 m²) van de burens van reclamant aan de Geelkerkenkamp 14 is een vergunning verleend op 3 juni 2015 (bijna een jaar geleden). Deze vergunning is ook na bezwaar in stand gelaten. Schuur is vlak na vergunningverlening gebouwd (juni 2015). Het is vaste jurisprudentie dat een verleende vergunning (met of zonder afwijking) positief moet worden bestemd in een nieuw bestemmingsplan. Dat die vergunning nog niet onherroepelijk is doet daar niets aan af. Een juridische procedure kan wel 2 tot 3 jaar duren. Voor het gebied moet nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden in verband met geldigheidstermijn van 10 jaar van een bestemmingsplan. Wachten op uitspraak is beroep tegen vergunning is geen optie. De verschuiving van de grens van de bestemming 'Wonen' ter plaatse heeft inderdaad onder andere te maken met de verleende vergunning. Maar niet alleen daarmee (zie hetgeen verderop is beschreven).

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

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

- de bestemming 'Groene ruimte' veel verschillend gebruik toestaat (met soms tegenstrijdige toegestane gebruiken), namelijk:
 1. *'tuinen, openbaar groen, waterpartijen (zoals vijvers en waterlopen), bos, parken, wandelpaden, instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden en landgoederen, bescherming van waardevolle houtopstanden en landbouw met bijbehorende bouwwerken'.*
- er geen aanlegvergunning geldt voor het planten van bomen en struiken. Dus alles kan bebost worden en dichtgroeien.

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

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

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

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

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

circa 48 tot 60 meter door. Ruimtelijk zijn er gezien het vorenstaande (smalle percelen, smalle woningen, daardoor diepe woningen zonder bergingen, geen zijtuin naast de woning, zeer diepe tuinen en wat tuinruimte tussen woning en schuur/berging) geen bezwaren om de schuren / bergingen op deze afstand ten opzichte van deze woningen te plaatsen. Daardoor is het ruimtelijk acceptabel dat voor deze drie percelen (Geelkerkenkamp 14, 14a en 16) (deels) dieper (naar het zuiden toe) is gebouwd dan de in het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' opgenomen grens tussen de bestemmingen 'Achtererf' en 'Groene ruimte'. Hierbij speelt ook mee, zie hetgeen verderop is aangegeven, dat ten westen van deze percelen een grote en veel verder naar het zuiden gelegen schuur staat van het agrarische bedrijf aan Geelkerkenkamp.

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

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

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

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

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.10 zienswijze 9

zienswijze 9

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

samenvatting:

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

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

I. Toelichting mager

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

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

De toelichting bij het bestemmingsplan is weliswaar niet juridisch bindend, maar hij heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst op zichzelf noch in hun samenhang duidelijk zijn. In dit verband verwijzen reclamanten naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 23 april 2003, 200205228/1, r.o. 2. Dichter bij huis kunnen reclamanten verwijzen naar de bescherming van de graslanden aan de Bildersweg/Hazenakker, die dreigden te worden bebost. Dankzij de toelichting bij het BP2006 hebben reclamanten dat in een beroepsprocedure kunnen voorkomen. Van zeer recente datum dateert de juridische strijd van reclamanten voor het open karakter van de Geelkerkenkamp, waarin reclamanten samen met het College optrokken. Zowel het College als Vijf dorpen maakten daarbij succesvol gebruik van de toelichting bij het BP2006 om duidelijk te maken dat de bestreden 700 m lange laurierkershaag niet past in het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

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

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

II. Aanscherpingen mogelijk

Nationale wetgeving laat tegenwoordig meer ruimte aan burgers om met hun terrein te doen wat men wil. Echter, ongeacht verruiming in generieke r.o.-regelgeving is het een verantwoordelijkheid

van de lokale overheid deze verruimde bouwmogelijkheden in te perken waar specifieke lokale gebiedskwaliteiten dit vragen. In het BP2016 ontbreekt een dergelijk onderzoek en toetsing. Dit dient onzes inziens alsnog te gebeuren.

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

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

III. Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving 'Agrarisch gebied met waarden - Landschap'

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

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

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

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

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

c. De in de bestemmingsomschrijving genoemde landschapswaarde wordt in artikel 1.78 (p. 168) omschreven op een wijze die wel erg veel ruimte biedt voor allerlei wilde interpretaties. Juist om dat te voorkomen dient de toelichting bij het bestemmingsplan, duidelijker dan nu het geval is, aan te geven welke waarden behouden en hersteld dienen te worden (zie punt I van deze zienswijze).

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

2. Bestemmingsregels 'Agrarisch gebied met waarden - Landschap'

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Reclamanten zijn verbijsterd over het feit dat de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (voorheen 'Achtererf' en 'Groene ruimte') in de verbeelding van het BP2016 zeer lokaal zodanig is verschoven, dat de bestreden schuur straks, als de gemeenteraad het bestemmingsplan goedkeurt, geheel in de bestemming 'Wonen' komt te staan. Mocht het College de rechtszaak verliezen, dan kan de eigenaar een nieuwe vergunning aanvragen die dan volgens het dan vigerende bestemmingsplan niet meer kan worden geweigerd. Samengevat: een illegale schuur wordt dan alsnog gelegaliseerd doordat, speciaal voor de overtreder, de grens tussen twee bestemmingen is verlegd. Een brutale handelswijze ten koste van het landschap en de burens (die zeer onder deze zaak te lijden hebben) en die ernstig afbreuk doet aan het gezag van de gemeentelijke overheid.

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

4. Bestemming 'Wonen'

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

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

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

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

5. Bestemming 'Gemengd-3'

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

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

6. Bestemming 'Groen-Park'

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

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

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

Voorstel 13: Zorg ervoor dat de bestemmingsomschrijving weer uitdraagt dat het park een samenhangend geheel van cultuurhistorische en landschappelijke elementen is. Neem eventueel de omschrijving uit het BP2006 integraal over.

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

21.2 Vrijstellingen: Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in artikel 21.1 bepaalde voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van en passende binnen deze bestemming (zoals schuilhutjes en prieeltjes) met een maximale bouw-1 nokhoogte van 3 meter en waarbij de maximale oppervlakte per gebouw 25 m² mag bedragen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 3 meter.

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

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

Voorstel 15: Beperk de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot die vermeld in het BP2006 (25 m², 3 m).

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

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

7. Het Zweiersdal

a. Reclamanten betreuren het dat de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' uit het BP 2006 voor het Zweiersdal niet is overgenomen. Daarmee zou immers recht kunnen worden gedaan aan de grotere ensemblewaarden van landschap en bebouwing. Dit terugbrengen tot alleen de aanduiding 'karakteristiek' bij een selectie van panden is te mager. Als argument wordt aangevoerd dat het aanlegvergunningenstel, dat hoorde bij deze dubbelbestemming, kan vervallen omdat de meeste werken inmiddels vergunningvrij zijn en er nooit een vergunning is geweigerd. Daar willen

reclamanten tegenover stellen dat generiek beleid m.b.t. vergunningvrije werken juist dient te worden begrensd en beperkt wanneer specifieke lokale gebiedskwaliteiten (bijvoorbeeld het landschap) daarom vragen. Het argument dat er nooit een vergunning is geweigerd is een zwaktebod: in specifieke situaties in het Zweiersdal is er juist expliciet discussie geweest over het wel of niet verlenen van een aanlegvergunning; door het instrument te schrappen wordt op voorhand de mogelijkheid tot afweging en beoordeling weggenomen.

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

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

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

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

8. Hemelse berg

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

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

IV. Overige zaken

1. Geohydrologisch onderzoek

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

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

2. Begrippen en definities

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

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

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

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

reactie:

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

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

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

Ad. I. (voorstel 1)

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

Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan veel tijd gestoken in zo helder mogelijke regels, met veel begripsbepalingen (veel meer dan in het vorige bestemmingsplan).

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

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

Ad. II. (voorstel 2)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ook zal bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' worden toegevoegd worden dat bij de cultuurhistorische waarden de

ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.

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

Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming (vaak) om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

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

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

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

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

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

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

Voorstel 7. Reclamanten verwijzen in hun zienswijze op dit punt per abuis naar artikel 4.5, maar bedoeld wordt artikel 4.4. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is een nieuw artikel in de agrarische bestemming om duidelijk te maken wat zeker onder strijdig gebruik wordt verstaan binnen die bestemming. Naast dit artikel geldt uiteraard nog hetgeen in artikel 4.5 is geregeld.

Namelijk dat voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is en wanneer die vergunning wel of niet verleend kan worden. Beide artikelen vullen elkaar dus aan. Daarom wordt er in artikel 4.4 aangegeven dat het bebossen van gronden in strijd is met het bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld dat er dan zodanig veel bomen bij elkaar worden geplant dat dit het karakter van een bos heeft. Als het dat karakter niet heeft is het niet per definitie strijdig gebruik. In artikel 4.5 is namelijk aangegeven dat voor het aanplanten van bomen een omgevingsvergunning nodig is en dat deze alleen kan worden verleend als het bijdraagt aan de landschapswaarden. Dat zou kunnen betekenen dat een enkele boom of een inheemse haag rond een agrarisch perceel wellicht wel mogelijk zou zijn, maar een bos niet.

In artikel 4.4 stond naast een verbod op bebossen ook een verbod op het beplanten van gronden. Om misverstanden te voorkomen dat geen enkele boom, plant, struik (of inheemse haag langs een agrarisch perceel) toegestaan zou zijn was tussen haakjes toegevoegd dat dit dan wel weer kon indien dit bij zou dragen aan landschapswaarden en de noodzaak van agrarische bedrijfsvoering. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is hier nog eens kritisch naar gekeken en kan dit verbod beter geheel aangepast worden. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'*. (zie ook de reactie op zienswijze 10)

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

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

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

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

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

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

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

Ad. III. punt 5. (voorstel 12)

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

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

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

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

- toegevoegd zal worden dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is.

- buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

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

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

Voorstel 16. Voor het Zweiersdal is al zeer recent (september 2015) het nieuwe bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nu letterlijk overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Er is daarom geen directe reden om die regelingen en bestemmingen nu te wijzigen. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' is de bestemming 'Groen - Dalzone' op sommige plaatsen juist uitgebreid ten opzichte van het voorgaande bestemming 'Dalzone' in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek Centrum 2005'. Enkele (delen van) percelen die een tuinbestemming hadden hebben nu de bestemming 'Groen - Dalzone'. Daarnaast is voor een deel van het Zweiersdal de aanduiding 'openheid' toegevoegd om te voorkomen dat het dal verder bebost. In de bestemming 'Groen - Dalzone' geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegvergunningstelsel) voor onder andere het graven en kappen van bomen. Hiermee wordt voorkomen dat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied verloren gaan. Een dergelijke regeling was ook opgenomen in de bestemming 'Dalzone' van het bestemmingsplan 'Oosterbeek- Centrum 2005'. Op basis van die regeling is ook de door reclamanten in hun zienswijze genoemde discussies gevoerd. Niet op basis van de voorheen geldende dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Voor het gebied gold namelijk ook de laatstgenoemde dubbelbestemming met een vergelijkbare omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden. Omdat dit een dubbeling was en omdat de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' ook gold voor woningen en tuinen buiten de dalzone waar al vergunningvrij gebouwd mag worden is die niet te

gebruiken dubbelbestemming weggehaald in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015'. Die dubbelbestemming zorgde niet, zoals reclamanten beweren, voor een bescherming van de ensemble waarde van landschap en bebouwing. In het zuidelijk deel van het Zweiersdal en ruime woonomgeving gold in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' ook de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' deze is nu om dezelfde reden hier weggehaald. Echter het zuidelijk deel van het Zweiersdal heeft nu ook de bestemming 'Groen - Dalzone' gekregen met dezelfde bescherming en vergunningstelsel als het noordelijk deel van het Zweiersdal. Daarmee is de bescherming van dat deel van het Zweiersdal gebleven dan wel verbeterd. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' had dit gedeelte de bestemming 'Groene ruimte'. Hierin was een afwijking opgenomen om gebouwtjes (zoals prieeltjes en schuilhutjes) toe te staan tot 25 m² en 3 meter hoogte en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 3 meter. Deze bepalingen gelden nu niet meer.

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

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

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

Voorstel 17 en 18 van III. punt 8.

In de bestemming 'Dalzone' uit bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2005' waren in het Zweiersdal erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 1 meter (hieronder vallen ook keermuren). In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Centrum 2015' zijn nog steeds erf- en terreinafscheidingen tot 1 meter hoogte toegestaan maar bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 2 meter. Met een afwijking kan (maar dat is geen verplichting) een bouwhoogte van overige bouwwerken tot 4 meter mogelijk gemaakt worden. Op zich is dit niet heel anders dan voorheen.

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

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

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

Ad. III. punt 8. (voorstel 19)

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

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

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

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

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

Ad. IV. punt 1. (voorstel 20)

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

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

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

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

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

Voorstel 22. Dat het peil gekoppeld is aan het maaiveld is een standaardbepaling die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen wordt gebruikt sinds 2012. Dit is ook zo opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2006'. De door reclamanten gevraagde

aanpassing is niet werkbaar in de praktijk. Het exacte maaiveld in elk deel van een perceel is niet na te gaan. Dus kan daarop niet gehandhaafd worden. Daarnaast is het risico niet zo groot als reclamanten vermoeden. In de definitie van 'peil' staat bij keermuren aangegeven dat de hoogte gemeten wordt aan de laagste zijde van de keermuur. Aanharken van grond tegen de keermuur heeft dan geen effect voor het hoger kunnen maken van die keermuur.

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

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- in de regels is het begrip 'cultuurhistorische waarden' als volgt aangepast: *'de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten'*. Ook is bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' toegevoegd dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.
- in de regels is aan het begrip 'landschapswaarden' het volgende toegevoegd: *'Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) (solitaire) bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.'*
- Het begrip 'agrarisch gebruik' is als volgt aangepast: *'een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* (zie ook de ambtshalve aanpassing en de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10)
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'*.
- in de regels van artikel 4.1, lid c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen (...))'*
- in artikel 17.1 (Groen - Park) is het volgende toegevoegd: *de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.*
- in artikel 17 (Groen-Park) is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verlaagd van 4 naar 3 meter.
- in de regels van de bestemming 'Gemengd - 3' is het volgende aangepast / opgenomen:

1. toegevoegd zal worden dat buiten het bouwvlak de hoofdbestemming / -gebruik 'bos' is;
 2. buiten het bouwvlak zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- in de regels van de bestemming 'Groen - Dalzone' is het volgende toegevoegd:
 1. keermuren niet zijn toegestaan. Slechts met een afwijking kan voor bijzondere situaties een keermuur van maximaal 1 meter worden toegestaan;
 2. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid om overige bouwwerken tot maximaal 4 meter toe te kunnen staan is daarnaast weggehaald.
 - in artikel 1 (begrippen) is het volgende begrip toegevoegd:
 1. morfologie: *'de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.'*

6.2.11 zienswijze 10

zienswijze 10

Naam: de heer S.J. Geertsma
Adres: Graaf van Rechterenweg 51d, 6861 BP Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 29 maart 2016 en aangevuld 12 april 2016
Inboeknummer: 27061

samenvatting:

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

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

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

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

Waarom een zienswijze?

1. Hoewel reclamant andere plannen met deze locatie heeft, heeft reclamant toch een zienswijze omtrent dit plan ingediend, onder meer omdat:
 - dit bestemmingsplan werkt met "open normen" die, naar de mening van reclamant, rechtsonzeker zijn;

- dit bestemmingsplan de bestaande situatie op het perceel van reclamant niet (overal) juist vastlegt (bijvoorbeeld ter plaatse van het achterterrein);
- dit bestemmingsplan beperkingen inhoudt ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan, onder meer waar het erf- en terreinafscheidingen betreft, en reclamant deze beperking niet wenselijk vindt.

2. Nadat reclamant het vigerende bestemmingsplan heeft vergeleken met het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016" zal reclamant zijn zienswijze verder toelichten.

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

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

4. In onderstaande tabel heeft reclamant de verschillen tussen de nu geldende bestemming "Agrarisch gebied" en de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap" (zoals voorgesteld in het bestemmingsplan "Oosterbeek-Zuid 2016") naast elkaar gezet, voor zover relevant voor zijn zienswijze.

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

	<p>hoger dan 1 meter.</p>	<p>(d.w.z. open/doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen (max. hoogte 1 meter); - buiten bouwvlak: (binnen de aanduiding 'weg') bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 1,5 meter en stapmolens (tot 4 meter).</p>
--	---------------------------	---

Opmerkingen bij dit bestemmingsplan

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

Werk niet met open normen

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

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

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

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

bloesem. Een bewuste keuze om de habitat voor verschillende kleine diersoorten, insecten en vogels duurzaam te verbeteren. De haag heeft tegelijkertijd tot doel om, in plaats van een hek, een duidelijke grens aan te geven met het aangrenzende gebied, de hoogte van 1 meter blijkt niet toereikend om ongenode gasten buiten het terrein van reclamant terrein te houden en de bovengenoemde ecologische verbetering tot hun recht te laten komen. Vandaar ook de wens en noodzaak om de haag te laten doorgroeien tot 1,5 meter, dit komt naast de bescherming van mijn terrein tevens ten goede aan habitat verbetering voor flora en fauna;

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

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

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

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

Vergroot bouwvlak bij de percelen Geelkerkenkamp 18A-20

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

De weilanden

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

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

Overige aandachtspunten

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

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

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

reactie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(punt 17) Reclamant geeft aan dat de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en openheid ook niet (moeten) gelden voor een strook ten zuiden en in het verlengde van de tuin van de bedrijfswoning (dus iets ten westen van de bestaande schuur). Dit gedeelte kan eigenlijk beschouwd

worden als een overgangsgedebied. Hier stonden in het verleden wel enkele bouwwerken, werd soms gebruikt voor de bedrijfsvoering en er liggen nog deels betonnen platen. Dus echt agrarisch wordt of werd dat deel niet gebruikt en niet alle genoemde waarden gelden voor dit gebied. Dus feitelijk gelden die waarden hier niet allemaal of niet in een zodanige mate dat die hier echt beschermwaardig zijn. Echter het gaat ons wat te ver om hier een speciale aanduiding op te nemen waarmee enkele of alle van die waarden worden weggehaald. Ook is niet geheel duidelijk waar de grens van dat gebied dan ligt. Mocht er een nieuwe bouwwens of gebruikswens voor dat gedeelte komen in de toekomst dan zal dat dan plan worden beoordeeld met de vorenstaande in het achterhoofd.

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

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

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

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

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

Bij punt 19 geeft reclamant aan dat artikel 41.3.1. te streng is geformuleerd. Reclamant heeft daarin gelijk. Het kan inderdaad zo zijn dat de lemlagen niet aanwezig zijn, dan wel dat met (bouw)technische maatregelen voor komen kan worden dat de te doorbreken lemlagen alsnog beschermd / hersteld kunnen worden zodat geen grondwater wegzakt. Artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 voor het*

bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast of niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken leemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- in de regels van artikel 1 is het begrip 'openheid' toegevoegd, te weten: openheid: *'er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bossages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak (veel meer dan de helft van het terrein) open is (dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of struiken). Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapslementen (zie het begrip 'landschapswaarden'), zoals enkele solitaire bomen of erfafschermende lage inheemse hagen waar overheen gekeken kan worden, de openheid teniet doen, maar deze bomen / struiken en/of bouwwerken dienen dan wel zeer beperkt aanwezig te zijn. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.*
- de circa 5 meer brede groenstrook (met bomen) langs de Benedendorpsweg krijgt de bestemming 'Groen' in plaats van 'Agrarisch met waarden 'Landschap'.
- aan artikel 4.1, onder c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) en met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van een bouwvlak en dit ook niet geldt binnen de aanduiding 'weg' uitsluitend ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20.* Ambtshalve was dit ook al geconstateerd en aangepast. Zie de ambtshalve aanpassing.
- artikel 4.5.3 onder b, (zie ook de ambtshalve aanpassing) is als volgt aangepast: *het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met dien verstande dat dit niet geldt binnen een bouwvlak en dit ook niet geldt binnen de aanduiding 'weg' uitsluitend ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20;*
- aan artikel 4.5.3 onder b (aanlegvergunning), is het volgende toegevoegd: *bij het verzoek om de activiteiten toe te staan kan verlangd worden dat ter onderbouwing hiervan een landschapsplan dan wel een inrichtingsplan overlegd dient te worden.*
- in de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: *'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* Dit is ook aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en als ambtshalve aanpassing.
- artikel 4.2.3 onder c. als volgt aangepast: *binnen de aanduiding 'weg' zijn stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.*
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'. (zie ook de reactie op zienswijze 9).*

- artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast of niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken leemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.*

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

Naar aanleiding van zienswijze 2 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- in de regels van artikel 5.6 (afwijkingen van de gebruiksregels in de bestemming Bedrijf) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' met een afwijking van het bestemmingsplan ook bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt kunnen worden. Het volgende is nu opgenomen: het bepaalde lid 5.1 voor het toestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' van een (dienstverlenend) bedrijf in de categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1 en 2;
- in de regels van artikel 5.4.1 onder b. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is de oppervlakte van kassen buiten het bouwvlak die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden, vergroot van 200 m² naar 500 m². Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' kassen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 5 meter en met een totale maximale oppervlakte van 500 m²;*
- in de regels van artikel 5.4.1 onder d. (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding 'hovenier' die met een afwijking mogelijk gemaakt kan worden vergroot van 5 meter naar 6 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;*
- in de regels van artikel 5.4.1 (afwijkingen van de bouwregels in de bestemming Bedrijf) is een artikel toegevoegd waarmee de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'hovenier' met een afwijking kan worden verhoogd naar maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 9,5 meter. Het volgende is nu opgenomen: *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen.*

Naar aanleiding van zienswijze 3 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

Naar aanleiding van zienswijze 4 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

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

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

Naar aanleiding van zienswijze 5 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

Naar aanleiding van zienswijze 6 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

Naar aanleiding van zienswijze 7 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

Naar aanleiding van zienswijze 9 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- in de regels is het begrip 'cultuurhistorische waarden' als volgt aangepast: *'de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten'. Ook is bij hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschap' toegevoegd dat bij de cultuurhistorische waarden de ontstaansgeschiedenis van het dorp van belang is bij de agrarische percelen in het dorp voor de agrarische percelen aan de Geelkerkenkamp en Rozenpad/Bildersweg.*
- in de regels is aan het begrip 'landschapswaarden' het volgende toegevoegd: *'Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bossages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) (solitaire) bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het gaat dan ook om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.'*
- Het begrip 'agrarisch gebruik' is als volgt aangepast: *'een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.'* (zie ook de ambtshalve aanpassing en de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10).
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) is als volgt aangepast: *'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'.*
- in de regels van artikel 4.1, lid c is het volgende toegevoegd: *'de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden,*

landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten) en morfologie (o.a. hoogteverschillen) (...).'

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

Naar aanleiding van zienswijze 10 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

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

- in de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: 'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.' Dit is ook aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en als ambtshalve aanpassing.
- artikel 4.2.3 onder c. als volgt aangepast: *binnen de aanduiding 'weg' zijn stapmolens met een bouwhoogte van maximaal 4 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de Geelkerkenkamp 18a-20 ook sleufsilos, erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoogte.*
- artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt als volgt aangepast: 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen (zoals aanplant groot aantal bomen/struiken bij elkaar tot een bossage) van gronden'. (zie ook de reactie op zienswijze 9).
- artikel 41.3.1 wordt als volgt aangepast: *Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast of niet aanwezig is. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast, de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast dan wel dat met (bouw-) of (civiel)technische maatregelen getroffen worden waarmee doorbroken lemlagen/kleischotten hersteld worden waardoor het (schijn)grondwater niet wegzakt. Overigens moeten door het geohydrologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding van het onderzoek hersteld worden.*

6.4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting

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

Regels

1. In artikel 36.4 'Leiding - Gas' stond een verschrijving. In het ontwerpbestemmingsplan stond het woord 'hoogspanningsleiding'. Dit is nu aangepast in 'aardgastransportleiding'.
2. In de regels van 'Sport' is in artikel 26.2.2 (bouwwerken, geen bouwwerken zijnde) de tekst aangepast voor wat betreft de hoogte van lichtmasten. Hier is de tekst aangepast van *'de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mag bedragen'* in *"de hoogte van lichtmasten mag maximaal 18 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' maximaal 8 meter mag bedragen'*. Zie ook de aanpassing bij de 'Verbeelding'.
3. Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel (kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie D nummer 8561) dat al meer dan 30 jaar geen relatie heeft met de twee genoemde woningen. Hier staat ook al die tijd een (bij)gebouw van circa 5 meter bij 7 meter en een goothoogte van circa 2,5 meter een bouwhoogte van circa 3,5 meter. Het gebouw, altijd gelegen in een 'achtererf'-bestemming (nu 'Wonen' zonder bouwvlak), valt onder het overgangsrecht. In de achtererfbestemming zijn bijgebouwen toegestaan. Nu het terrein niet bij een woning hoort is er ook geen sprake van een bijgebouw. Het gebouw kan niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden en dient daardoor een passende bestemming te krijgen. In overleg met de eigenaar en conform toezeggingen in het verleden is het gebruik als atelier en tuinhuis bij de zelfstandige tuin toegestaan. Daarom heeft het gebouw de aanduiding 'atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen'. Dit is ook zo op de verbeelding aangepast, zie de aanpassing bij de verbeelding. Ter plaatse is, conform besluiten uit het verleden, geen (zelfstandige) woning toegestaan. Wonen in het gebouw is dus uitgesloten. (zie ook de ambtshalve aanpassing bij de regels en zie ook de reactie op zienswijze 6)
4. Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd (dit is o.a. met private afspraken vastgelegd). Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen in de regels en verbeelding. Zie ook de aanpassing bij de verbeelding.
5. In de begripsomschrijving van de begrippen 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch gebruik' is verduidelijkt wat onder 'het telen van gewassen' wordt verstaan. Hier is het volgende toegevoegd: 'een bedrijf / het gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen zoals aardappels, bieten, mais e.d.) en/of het houden van dieren.' In zienswijze 9 en 10 is een vergelijkbare aanpassing / toevoeging gevraagd. Dit is daarom ook mede daarom aangepast. Zie de aanpassing

naar aanleiding van zienswijze 9 en 10.

6. In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn enkele verduidelijkingen doorgevoerd. Daarnaast is duidelijk gemaakt dat net als in een bouwvlak ook binnen de aanduiding 'weg' ter plaatse van het terrein aan de Geelkerkenkamp 18a-20 geen cultuurhistorische en landschapswaarden gelden. Dit omdat het terrein daar bebouwd, verhard en begroeid is.
7. In artikel 4.5.1, onder a en b, is toegevoegd dat dit niet geldt binnen een bouwvlak. Zie ook de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 10.
8. In de regels van de bestemming 'Verkeer' is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' *uitsluitend het volgende is toegestaan: een onverhard dan wel halfverhard parkeerterrein / parkeervoorzieningen toegestaan met minimaal 12 parkeerplaatsen en met een diepte van minimaal 5,5 meter en een breedte van minimaal 2,5 meter per parkeerplaats; en groenvoorzieningen en bos met een minimale oppervlakte van 60 m².*

Verbeelding

1. Voor de woningen aan de Van Borsseleweg 32, 32a en 34 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woningen circa 9,75 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 10 meter.
2. Voor de woning aan de Van Borsseleweg 36 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woning circa 8,5 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 8,5 meter.
3. Geconstateerd is dat de grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' bij de percelen van Geelkerkenkamp 2 tot en met 10 niet gelijk is gelegd aan de lijn / grens tussen bestemmingen 'Achtererf' en 'Groene ruimte' in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'. Dit is gecorrigeerd, dat wil zeggen dat daar een smalle strook grond op de verbeelding uit de bestemming 'Wonen' is weggehaald en de bestemming 'Tuin' heeft gekregen.
4. In de bestemming 'Sport' bij sportpark Hartenstein is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende lichtmasten' opgenomen voor de zuidelijke tennisbanen. Binnen dit gebied zijn alleen lichtmasten tot 8 meter toegestaan. Dit is conform de feitelijke situatie en conform gemaakte afspraken tussen de tennisvereniging en omwonenden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat lichtmasten tot 15 meter toegestaan zijn en dat lichtmasten ten behoeve van tennis maximaal 8 meter mochten zijn. Dit klopt echter niet met de feitelijke situatie, want de beperking was alleen bedoeld voor de zuidelijke tennisbanen. De noordelijke tennisbanen hebben veel hogere lichtmasten. Met het opnemen van de aanduiding is dit nu op een juiste wijze geregeld.
5. Aan het Rozenpad (ten westen van nummer 2 en ten oosten van Kneppelhoutweg 16) ligt een perceel (kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie D nummer 8561) dat al meer dan 30 jaar geen relatie heeft met de twee genoemde woningen. Hier staat ook al die tijd een (bij)gebouw van circa 5 meter bij 7 meter en een goothoogte van circa 2,5 meter een bouwhoogte van circa 3,5 meter. Het gebouw heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - atelier' gekregen in de bestemming 'Wonen', met de genoemde goot- en bouwhoogte. Dit is ook zo in de regels aangepast; zie de aanpassing bij de regels. Ter plaatse is een atelier en tuinhuis toegestaan en is, conform besluiten uit het verleden, geen (zelfstandige) woning toegestaan. Wonen in het gebouw is dus uitgesloten. (zie ook de ambtshalve aanpassing bij de regels en zie ook de reactie op zienswijze 6).
6. In het bouwvlak van de woning aan de Benedendorpsweg 158 ontbrak een aanduiding voor het maximum aantal woningen. Dit is nu toegevoegd. Ook is het bouwvlak iets aan de westzijde

vergroot omdat bleek dat een deel van de woning niet in het bouwvlak lag.

7. Voor de woning aan de Benedendorpsweg 156 bleek dat een klein deel van de woning (zuidzijde) niet in het bouwvlak lag. Dit deel is nu in het bouwvlak opgenomen.
8. In het bouwvlak van de woningen aan de Benedendorpsweg 152 en 154 ontbrak de maatvoering van de maximale goot- en bouwhoogte. Dit is hersteld (goothoogte max. 5 meter en bouwhoogte max. 7 meter).
9. Naast de woning aan het Dennenoordpark 1, en op het perceel van die woning, ligt een planologisch recht voor de bouw van een nieuwe woning. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter in het voorheen geldende bestemmingsplan was het bouwvlak niet concreet begrensd. Conform de huidige systematiek van bestemmen is dat nu wel gedaan. In overleg met de eigenaar van het perceel is het bouwvlak nu iets aangepast conform een bouwplan uit 2010 van de eigenaar. Concreet houdt dit in dat het bouwvlak minder diep is geworden maar wel iets breder aan de straat.
10. Bij Utrechtseweg 62 is het lage deel van het bouwvlak aan de zuid- en oostzijde met 1 meter verkort. Dit geldt ook voor de aanduiding 'parkeergarage'.
11. Aan de Kerkeland zijn diverse openbare en particuliere parkeerplaatsen (op eigen terrein) gelegen achter de woningen. Deze parkeerplaatsen dienen als parkeerplaats in gebruik te blijven en mogen niet worden bebouwd (dit is o.a. met private afspraken vastgelegd). Echter de parkeerplaatsen op eigen terrein mogen wel worden overkapt (carport). Enkele overkappingen / carports bestaan al. De gekozen bestemming 'Verkeer' laat dit echter niet toe. Om deze carports / overkappingen planologisch toe te staan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen. Dit is ook in de regels zo opgenomen; zie de aanpassing bij de regels.
12. Het Lukassenpad achter de woningen aan de Annastraat 6 en 4 zou, conform afspraken uit het verleden, bij de herinrichting / verschuiving van het Lukassenpad verkocht worden aan de eigenaren van de percelen aan de Annastraat 4 en 6. Vooruitlopend daarop hadden het Lukassenpad voor dat gedeelte al in 2008 een woonbestemming gekregen. Recent is een deel van de grond verkocht aan Annastraat 6. Annastraat 4 heeft alsnog afgezien van de aankoop, waardoor dat deel van het pad eigendom blijft van de gemeente en onderdeel blijft uitmaken van het Lukassenpad. Daarom krijgt dat deel nu weer de bestemming 'Verkeer'.
13. Het pand aan de Lukassenpad 1c blijkt ten onrechte de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'religie' te hebben gekregen. Dit pand is al vele jaren een woning en heeft geen maatschappelijke functie. Daarom heeft het pand de bestemming 'Wonen' voor maximaal één woning gekregen.
14. Het bouwvlak van de woning aan de Weverstraat 140 bleek wat krap te zijn. In overleg met de eigenaar is deze iets naar de zuidzijde uitgebreid.
15. Geconstateerd is dat ter plaatse van Kneppelhoutweg 20 en 22 al tientallen jaren twee woningen aanwezig zijn, maar dat het bestemmingsplan slechts één woning toeliet. Dit is nu aangepast.
16. Langs de van Borsseleweg is een kleine strook toegevoegd aan het plangebied met de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'parkeerterrein' voor het realiseren van maximaal 12 onverharde / halfverharde parkeerplaatsen.
17. Voor de woning aan de Veerweg 5 was in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' een maximale bouwhoogte 8 meter opgenomen. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het blijkt echter dat de bouwhoogte van die woning circa 9,75 meter is. Daarom is maximale de bouwhoogte van die woningen nu verhoogd naar 10 meter.
18. Bij de woning aan de Veerweg 5 is in 2002 met een vergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan een bijgebouw gebouwd met een hogere bouwhoogte (circa 7 meter) dan de standaardregel voor bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' toestaat. Daarmee zou het

gebouw qua maatvoering onder het overgangsrecht vallen. Dat is niet de bedoeling. Daarom heeft het bijgebouw nu de aanduiding 'bijgebouwen' gekregen met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

19. Aan het pad tussen de Molenweg en Beukenlaan (het pad in het verlengde van de Jacobaweg) ligt achter de woningen Molenweg 22 en Beukenlaan 17 een nutsgebouw. Dit was niet zo bestemd in het ontwerpbestemmingsplan (en het vorige bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006'). Het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen met een bouwvlak en bouwhoogte van 4 meter. Het terrein tussen het pad en het nutsgebouw heeft nu de bestemming 'Verkeer' gekregen.
20. Het bouwvlak van het flatgebouw aan de Fangmanweg 12-66 bleek niet geheel te kloppen. Nu is de bestaande galerij opgenomen in het bouwvlak net als de zuidelijke balkons / erkers. Ook bleken de opgenomen bouwhoogtes te hoog te zijn. Deze zijn allemaal met 1 meter verlaagd naar 17 respectievelijk 14 meter.
21. Ter plaatse van het agrarische terrein aan de Van Borsselenweg 39 is op de verbeelding (ook mede naar aanleiding van zienswijze 4) de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen. Daarnaast is in de regels van artikel 4 opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' binnen de aanduiding 'paardenhouderij' niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1,5 meter zijn toegestaan ten behoeve bij de zand- en gras paddocks en paardenbakken / dressuurpistes. Zie ook de aanpassing op dit punt naar aanleiding van zienswijze 4.