



**Gemeente Renkum**

Addendum

Van  
college

Kenmerken  
57225

Aan  
gemeenteraad

Kopie aan  
J. Verstand (wethouder)  
J. van der Molen - ROM  
A. Ruiter - ROM

Datum  
12 oktober 2017

Onderwerp  
Addendum op vast te stellen bestemmingsplan  
'Wolfheze 2017'

Beste raadsleden en commissieleden,

Tijdens de vergadering van de Raadscommissie Leefomgeving op 10 oktober 2017 is door wethouder Verstand toegezegd om voor de raadsvergadering van 25 oktober 2017 met een addendum te komen op het vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'. Met name de fractie van de VVD had een aantal (technische) opmerkingen over enkele regels van het ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'.

Hierna geven wij via dit addendum aan welke verduidelijkingen/verbeteringen wij hebben doorgevoerd in het ter besluitvorming voorliggende bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'. De in het addendum aangegeven wijzigingen betreffen overigens minieme wijzigingen en tasten de strekking en opzet van het bestemmingsplan Wolfheze 2017 niet aan.

Met *'cursief'* zijn de teksten uit de regels van het bestemmingsplan weergegeven. Met een *'rode'* kleur zijn de toevoegingen aangegeven. Met doorstreping in *'blauw'* is aangegeven wat vervallen is.

---

#### Toelichting bestemmingsplan

##### **A.**

Hoofdstuk 6.2.5 Zienswijze 4, reactie Ad. 2., pagina 87

*'Feitelijk is het opnemen van het terrein van **Duitsekampweg** **Utrechtseweg** 60 in het bestemmingsplan ook logisch'.*

#### Regels bestemmingsplan

##### **B1.**

Er is integraal gekeken naar de redactie (leesbaarheid) van, de afstemming tussen en de overeenkomsten / verschillen tussen de begrippen 'maatschappelijk voorzieningen' (artikel 1.81), 'maatschappelijke voorzieningen – zorginstelling' (artikel 1.80) en 'maatschappelijk voorzieningen – zorginstelling 1' (artikel 1.79). Dit ook in relatie tot de standaardregels van deze begrippen en de bijbehorende maatschappelijke bestemmingen (artikelen 1211, 12 en 13) en tot hetgeen specifiek is opgenomen voor de locatie Pro Persona.

Dit heeft geleid tot het iets anders formuleren / andere redactie van de genoemde begrippen.

Ook heeft dit geleid tot het wijzigen van de bestemming van het terrein van Pro Persona van 'Maatschappelijk – Zorginstelling' naar 'Maatschappelijk – Zorginstelling 2'. Dit houdt ook in dat het begrip 'maatschappelijk – zorginstelling 1' aangepast is naar 'maatschappelijk – zorginstelling 2'. Inhoudelijk wijzigt er niet zo veel. Maar door het terrein van Pro Persona een eigen specifieke bestemming te geven en niet onderdeel te laten zijn van de algemene maatschappelijke zorginstelling kunnen mogelijk onduidelijke beschrijvingen opgelost worden. Tevens kan dan een specifieke bestemming voor Pro Persona (passend binnen de algemene maatschappelijke zorginstelling-bestemming) worden geregeld.

Dit houdt in dat artikel 12 nu 'Maatschappelijke voorzieningen - Zorginstelling 2' heet. Ook op de verbeelding is de bestemming van het terrein van Pro Persona nu aangepast van 'Maatschappelijk – Zorginstelling' (M-ZI) naar 'Maatschappelijk – Zorginstelling 2' (M-ZI2).

## B2.

Artikel 1. Begripsomschrijving

Artikel 1.79 'maatschappelijke voorzieningen – zorginstelling 1'

- *educatieve voorzieningen,*
- *medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, openbare dienstverlening,*
- *levensbeschouwelijke voorzieningen,*
- *zorgwoningen,*
- *zorgwoningen 2,*
- *verpleeginrichtingen verplegingsinrichtingen gericht op de patiëntenzorg,*
- *instellingen met een overwegend verzorgend karakter,*
- *alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel,*
- *alsook ten dienste van deze voornoemde voorzieningen behorende:*
  - *kantoorfunctie,*
  - *vergaderaccommodatie,*
  - *sport,*
  - *sportieve recreatie,*
  - *agrarisch gebruik,*
  - *wellness- en revalidatiefaciliteiten en,*
- *ten dienste van al deze voornoemde voorzieningen ondergeschikte:*
  - *detailhandel,*
  - *dienstverlening en,*
  - *horeca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.*

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- *een (kunst)atelier,*
- *ambulancepost,*
- *apotheek,*
- *brandweerkazerne,*
- *creativiteitscentrum,*
- *consultatiebureau,*
- *gasthuis,*

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

2 van 10

- gezondheidszorg,
- fysiotherapiepraktijk,
- herstellingsoord,
- huisarts,
- jeugdopvang,
- kind(er)dagopvang,
- kliniek,
- naschoolse opvang,
- onderwijs,
- **politiebureau,**
- (openbaar) speelterrein,
- **uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium),**
- verpleeg- of verzorgingshuis,
- woonzorgcentrum,
- welzijnsinstelling,
- zorgboerderij,
- zorginstelling,
- zorgwoning.

Hieronder wordt niet verstaan:

- een afkickkliniek,
- asielzoekerscentrum,
- begraafplaats,
- bibliotheek,
- **crematorium,**
- dierenasiel,
- dierenpension,
- drugsopvang,
- internaten,
- justitiële inrichting,
- kazerne en militaire zaken,
- **gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,**
- sanatoria,
- scouting,
- ~~uitvaartcentrum,~~
- verenigingsleven (club- en buurthuizen).

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

3 van 10

## B3.

Artikel 1. Begripsomschrijving

Artikel 1.80 'maatschappelijke voorzieningen – zorginstelling 2'

- *educatieve **voorzieningen**,*
- *medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, openbare dienstverlening,*
- *levensbeschouwelijke voorzieningen,*
- *zorgwoningen,*
- *zorgwoningen 2,*
- ***verpleeginrichtingen** ~~verplegingsinrichtingen~~ gericht op de patiëntenzorg,*
- *instellingen met een overwegend verzorgend karakter,*
- *alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel,*
- *alsook ten dienste van **deze voornoemde** voorzieningen behorende:*
  - *kantoorfunctie,*
  - *vergaderaccommodatie,*
  - *sport,*
  - *sportieve recreatie,*
  - *agrarisch gebruik,*
  - *wellness- en revalidatiefaciliteiten en,*
- *ten dienste van al deze **voornoemde** voorzieningen ondergeschikte:*
  - *detailhandel,*
  - *dienstverlening en,*
  - *horeca, met **bijbehorende terrasmogelijkheid.***

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- *een (kunst)atelier,*
- ***ambulancepost,***
- *apotheek,*
- *begraafplaats,*
- *brandweerkazerne,*
- *creativiteitscentrum,*
- *consultatiebureau,*
- *gasthuis,*
- *gezondheidszorg,*
- *fysiotherapiepraktijk,*
- *herstellingsoord,*
- *huisarts,*
- *internaten,*
- *jeugdopvang,*
- *kinder(dag)opvang,*
- *een (afkick)kliniek,*
- *naschoolse opvang,*
- *onderwijs,*
- ***politiebureau,***
- *(openbaar) speelterrein,*
- *sanatoria,*

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

4 van 10

- o *uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium),*
- o *verpleeg- of verzorgingshuis,*
- o *woonzorgcentrum,*
- o *welzijnsinstelling,*
- o *zorgboerderij,*
- o *zorginstelling,*
- o *zorgwerkplaats,*
- o *zorgwoning.*

Hieronder wordt niet verstaan:

- o *een asielzoekerscentrum,*
- o ~~*begraafplaats,*~~
- o *bibliotheek,*
- o *crematorium,*
- o *dierenasiel,*
- o *dierenpension,*
- o *drugsopvang,*
- o *justitiële inrichting,*
- o *kazerne en militaire zaken.*
- o ~~*kerken/moskeeën,*~~
- o ~~*uitvaartcentrum,*~~
- o ~~*verenigingsleven (club en buurthuizen).*~~

## **B4.**

Artikel 1. Begripsomschrijving

Artikel 1.81 'maatschappelijke voorzieningen':

- *educatieve **voorzieningen,***
- *medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, openbare dienstverlening,*
- *levensbeschouwelijke voorzieningen,*
- *alsook ten dienste van **deze voornoemde** voorzieningen behorende:*
  - o *kantoorfunctie,*
  - o ***vergaderaccommodatie,***
  - o *sport,*
  - o *sportieve recreatie,*
  - o *wellness- en revalidatiefaciliteiten en,*
- *ten dienste van al deze **voornoemde** voorzieningen ondergeschikte:*
  - o *detailhandel,*
  - o *dienstverlening en,*
  - o ***horeca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.***

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- o ***een (kunst)atelier,***
- o ***ambulancepost,***
- o *apotheek,*
- o *bibliotheek,*

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

5 van 10

- brandweerkazerne,
- creativiteitscentrum,
- consultatiebureau,
- gezondheidszorg,
- fysiotherapiepraktijk,
- huisarts,
- jeugdopvang,
- kinder(dag)opvang,
- museum,
- naschoolse opvang,
- onderwijs,
- **politiebureau,**
- (openbaar) speelterrein,
- **uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium),**
- verenigingsleven (club- en buurthuizen, niet zijnde motorclubhuizen),
- welzijnsinstelling.
- ~~zorginstelling,~~

Hieronder wordt niet verstaan:

- **een (afkick)kliniek,**
- asielzoekerscentrum,
- begraafplaats,
- club- en buurthuizen voor motorclubs,
- **crematorium,**
- dierenasiel,
- dierenpension,
- drugsopvang,
- **internaten,**
- justitiële inrichting,
- kazerne en militaire zaken,
- **gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,**
- sanatoria,
- scouting,
- ~~uitvaartcentrum,~~
- zorgboerderij.

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

6 van 10

## C.

Artikel 1. Begripsomschrijving

Artikel 1.128 'zorgwoning':

'een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens **bestaande uit tenminste 1 hulpbehoevende ~~door~~ hulpbehoevenden** op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. **Het betreft in feite een ruimte voor intramurale zorg. Zelfstandige zorgwoningen / dan wel een kleinschalig complex van kleinschalige** zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is'.

## D.

Bestemming 'Agrarisch';

Artikel 3.4 specifieke gebruiksregels

'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het bebossen en beplanten van gronden (mits dit bijdraagt aan het verbeteren van de aanwezige **landschappelijke** waarden en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; zie lid 3.5) en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.'

## E.

Bestemming 'Bos;

Artikel 7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

'Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. (...);
- b. de bouwhoogte van prieeltjes (overkapping) maximaal 3 meter mag bedragen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> **per prieeltje waarbij de afstand tussen prieeltjes minimaal 500 meter moet bedragen**, met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.'

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

12 oktober 2017

Kenmerk

57225

Pagina

7 van 10

## **F.**

Bestemming 'Centrum – 1'

Artikel 8.1 'bestemmingsomschrijving'

'De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (..);
- b. (..);
- c. (..);
- d. (..);
- e. maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, uitvaartcentrum, onderwijs, brandweerkazerne, politiebureau en een ambulancepost zorginstelling);

(..)'

## **G.**

\* Het wijzigen van de naam van de aanduiding genoemd bij lid c. (ook op de verbeelding) is niet echt nodig, maar is wellicht wat fraaier omdat hier met name bedrijfjes worden toegestaan. De wijziging van lid b. heeft te maken met hetgeen bij **B1.** is aangegeven. Namelijk dat de bestemming 'Maatschappelijk –Zorginstelling 2' specifiek is gemaakt voor het terrein van Pro Persona. Daarom hoeft hier niet herhaald te worden dat het om het terrein van Pro Persona gaat.

Bestemming 'Maatschappelijk –Zorginstelling 2'

Artikel 12.1 'bestemmingsomschrijving'

'De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling 2;
- b. ~~de ter plaatse van het terrein van Pro Persona (aan Wolfheze 2, 4 en volgende en Plein) mogen de~~ maximaal ~~zeven~~ toegestane bedrijfswoningen met een maximale inhoud (exclusief kelder) van 650 m<sup>3</sup> per woning hebben;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' centrum zijn de volgende zelfstandige functies toegestaan:
  1. (..)'

\* Bestemming 'Maatschappelijk –Zorginstelling 2'

Artikel 12.2.1 'bouweregels'; 'gebouwen'

'Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. (..);
- b. de ter plaatse van het terrein van Pro Persona (aan Wolfheze 2, 4 en volgende en Plein) mogen de maximaal ~~zeven~~ ~~vier~~ toegestane bedrijfswoningen een maximale inhoud (exclusief kelder) van 650 m<sup>3</sup> per woning hebben;
- c. (..)'

Onderwerp

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

Datum

Kenmerk

Pagina

12 oktober 2017

57225

8 van 10



\* In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Wolfheze 2007' was voor het terrein van Pro Persona algemeen toegestaan dat erfafscheidingen 2 meter hoog mochten zijn. Er was geen aanvullende beperking opgenomen voor het bouwen voor de naar de weg gekeerde gevel. Daarom (en om niet onnodig beperkend te zijn voor Pro Persona) is deze aanvullende tekst (zie lid a.) nu weggehaald. Ook deels om een ingewikkelde beschrijving en discussie te vermijden over wat hier nu onder 'de weg' wordt verstaan.

## Artikel 12.2.2 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'

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

- a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;*
- b. *(..);*
- c. *(..);*
- d. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 5% 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, vermindert met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.'*

## \* Artikel 12.4.1 'afwijken van de bouwregels'

*'Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:*

- a. *het bepaalde in lid 12.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> voor alle gebouwen samen;*  
*(..)'*

## \* Artikel 12.5 'specifieke gebruiksregels'

*'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van gebouwen voor (zelfstandige) bewoning, niet zijnde bewoning die is toegestaan (zie de bestemmingsomschrijving in lid 12.1), zoals de zeven vier toegestane bedrijfswoningen en bewoning van patiënten.'*

## **H.**

Bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling 1'  
Artikel 13.2.2 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'

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

- a. (..);*
- b. (..);*
- c. (..);*
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 5% ~~30%~~ van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.'*

*Onderwerp*

Addendum op vast te stellen bestemmingsplan 'Wolfheze 2017'

*Datum*

12 oktober 2017

*Kenmerk*

57225

*Pagina*

10 van 10