

# Bestemmingsplan Boersberg 2, 2018

IDN: NL.IMRO.0274.bp0191bg-va02



Gemeente Renkum



**Boersberg 2, 2018**

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	10
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Historie plangebied	12
2.3 Bestaande situatie	12
2.4 Toekomstige situatie	14
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	25
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Bodem	30
4.3 Lucht	31
4.4 Geluid	31
4.5 Milieuzonering	33
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Water	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.9 Natuurwaarden	39
4.10 Verkeer en parkeren	44
4.11 Kabels en leidingen	44
4.12 Economische uitvoerbaarheid	45
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Planregels	49
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	51
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
6.2 Zienswijzen	51
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	52
6.4 Ambtshalve wijzigingen	53
<i>Regels</i>	55
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	56

Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	70
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	72
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	72
Artikel 4	Maatschappelijk	75
Artikel 5	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	78
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	82
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	82
Artikel 7	Algemene bouwregels	83
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	86
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	88
Artikel 10	Overgangsrecht	88
Artikel 11	Slotregel	89

### *Bijlagen bij toelichting*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek.november 2017</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek, maart 2018</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Quick-scan Flora en Fauna.oktober 2017</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Stikstofonderzoek.december 2017</i>



# *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Boersberg 2 in Doorwerth (gemeente Renkum) een fauna opvangcentrum te realiseren. Het opvangen, verzorgen en rehabiliteren van hulpbehoevende inheemse fauna is de doelstelling van het opvangcentrum. Daarnaast is educatie met betrekking tot dier, natuur en duurzaamheid een belangrijk onderdeel van het werk van initiatiefnemer, net als de activiteiten op het terrein van onderzoek. In het nieuwe centrum worden twee diensten gevestigd: een vogel- en wildopvang en een centrale voor de dierenambulance.

Met dit initiatief verandert de functie van het terrein (erf) met opstallen dat nu een museale bestemming heeft. De bestemming van de omliggende agrarische gronden rondom het erf verandert niet. Het behoudt haar agrarische bestemming.

Omdat de huidige museumbestemming van het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' groter is dan het feitelijke perceel van Boersberg 2, is ook het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan voor de Boersberg 2 groter gemaakt. Daarom zijn ook de aanliggende agrarische percelen meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit zorgt er voor dat de hele museumbestemming vervalt.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevat de volgende kadastrale percelen: Doorwerth sectie C, nummers 3465 en 3466.

Het plangebied wordt ten noorden van Boersberg 2 globaal begrensd door de bosstrook tussen Boersberg 2 en de W.A. Scholtenlaan In het oosten door de daar gelegen bosgebied. In het zuiden door de aansluitende agrarische percelen (kadastraal bekend als Doorwerth, sectie C, nummer 3467) en in het westen door de weg de Boersberg.

De navolgende afbeelding toont globaal de ligging van de huidige bebouwing van Boersberg 2.



Ligging Boersberg 2. (bron: GeoWeb)





Ligging en globale begrenzing plangebied. (bron: GeoWeb)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt ter plaatse van Boersberg 2 het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. De volgende bestemmingsplannen worden met het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk vervangen:

- 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008', (deels), vastgesteld op 17 december 2008 en gedeeltelijke goedgekeurd op 10 juli 2009;
- 'Parapluherziening prostitutie gemeente Renkum' (deels), vastgesteld op 19 juni 2002 en goedgekeurd op 14 januari 2003;

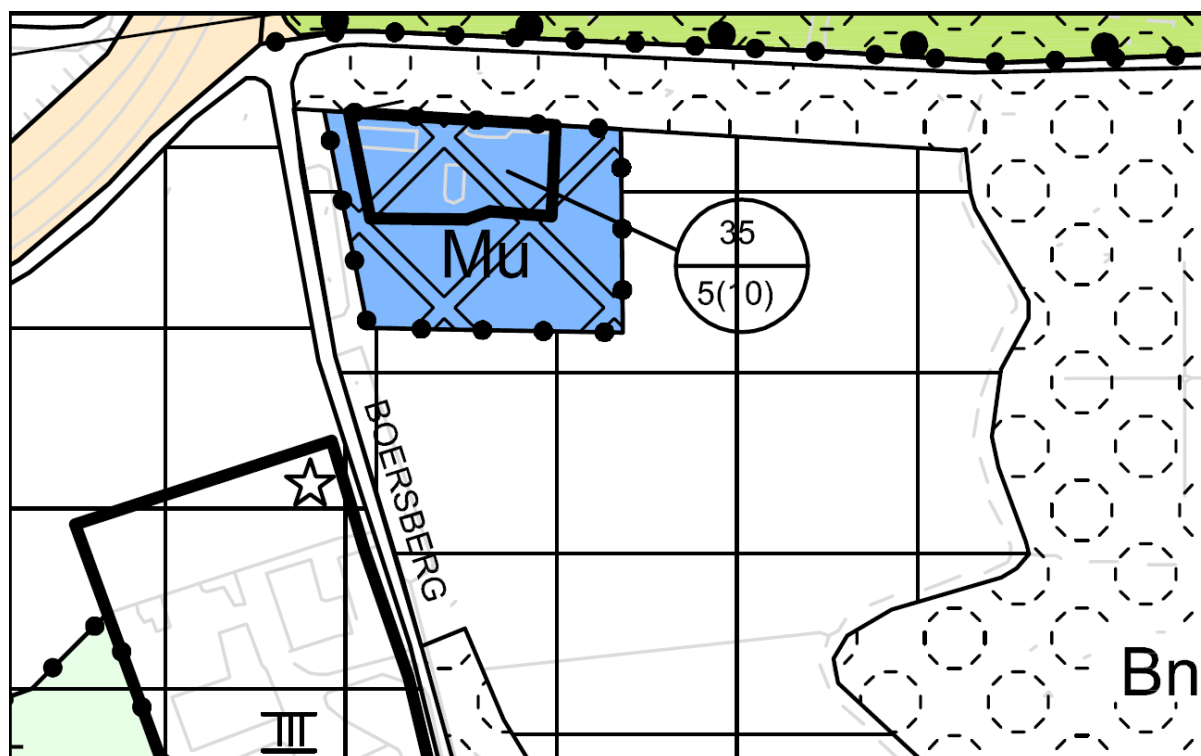
Het perceel Boersberg 2 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' de bestemming 'Bijzondere doeleinden' in de categorie 'Museum'. Ter plaatse van de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen met een maximale bebouwingspercentage van 35%, een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale (bouw)hoogte van 10 meter. De agrarische gronden daaromheen hebben de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'.

De Boersberg 2 had tot medio 2005 een agrarische bestemming (met bouwvlak). Op 25 mei 2005 is het bestemmingsplan 'Boersberg 2 Doorwerth' vastgesteld. Daarin is de bestemming van het terrein gewijzigd in de museumbestemming (met bouwvlak). In 2008 is dat bestemmingsplan vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het was in 2005 de bedoeling dat de toen al niet meer in gebruik zijnde boerderij aan de Boersberg 2 een museum zou worden. Echter tot op heden is, door diverse redenen, geen uitvoering gegeven aan de museumfunctie.

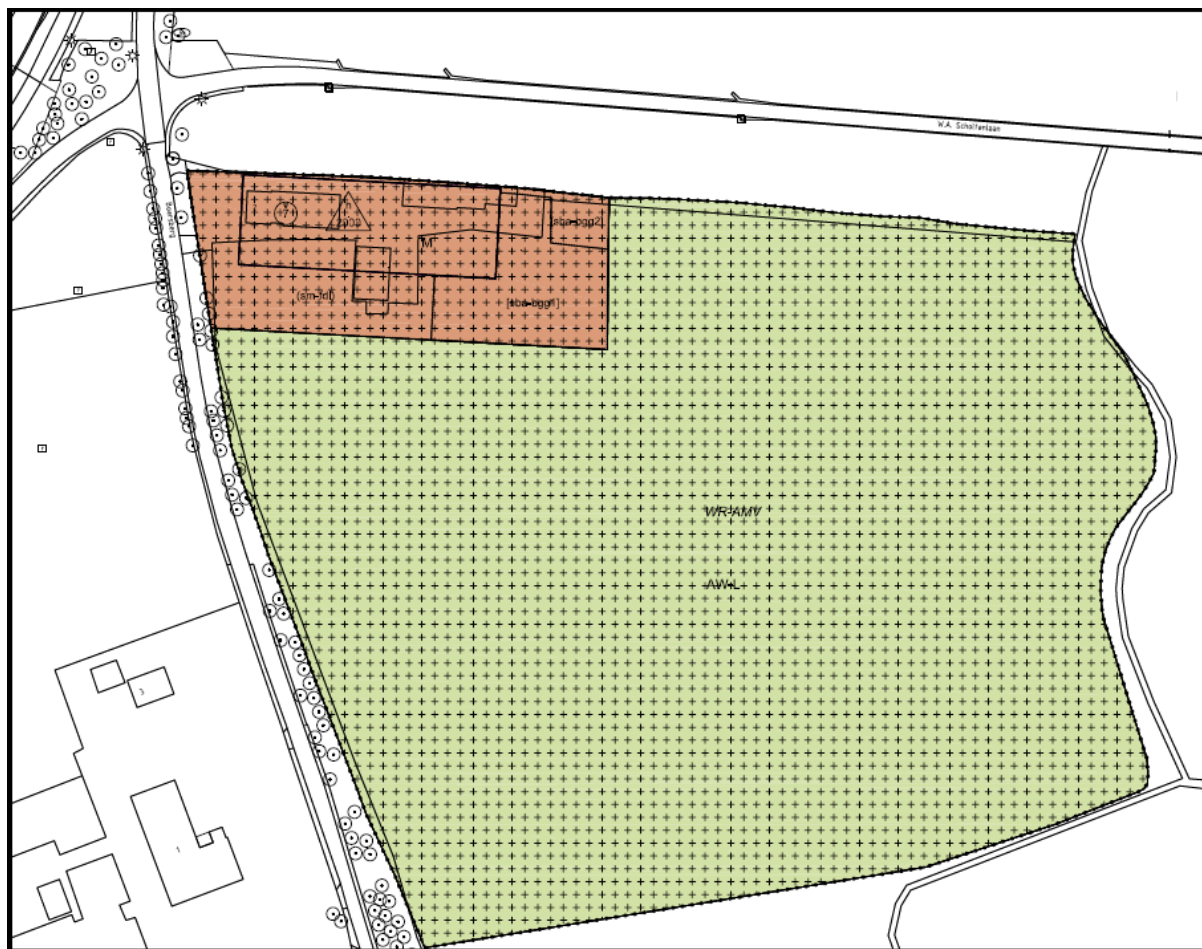
De fauna opvang en de dierenambulance zijn voorzien in een groot deel van de museumbestemming. Omdat dat zeer specifiek is bestemd past de nieuwe functie niet in dat bestemmingsplan en is de voorliggende bestemmingsplanwijziging nodig. Dit deel krijgt een maatschappelijke bestemming maar dan uitsluitend voor fauna opvang en dierenambulance. Net iets minder dan de helft van de huidige museumbestemming wordt omgezet in een agrarische bestemming, conform bestaand gebruik. De huidige als zodanig bestemde agrarische percelen in het plangebied van het voorliggende

bestemmingsplan houden de agrarische bestemming. Daarmee wordt de oppervlakte van de nieuwe maatschappelijke bestemming kleiner dan de vorige museumbestemming. De maximale bouwhoogte van gebouwen in het bouwvlak wordt in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 7 meter. Binnen de in het oosten van de maatschappelijke bestemming opgenomen bijgebouwaanduiding worden buitenverblijven voor dieren in de vorm van volières toegestaan tot maximaal 5 meter hoogte.

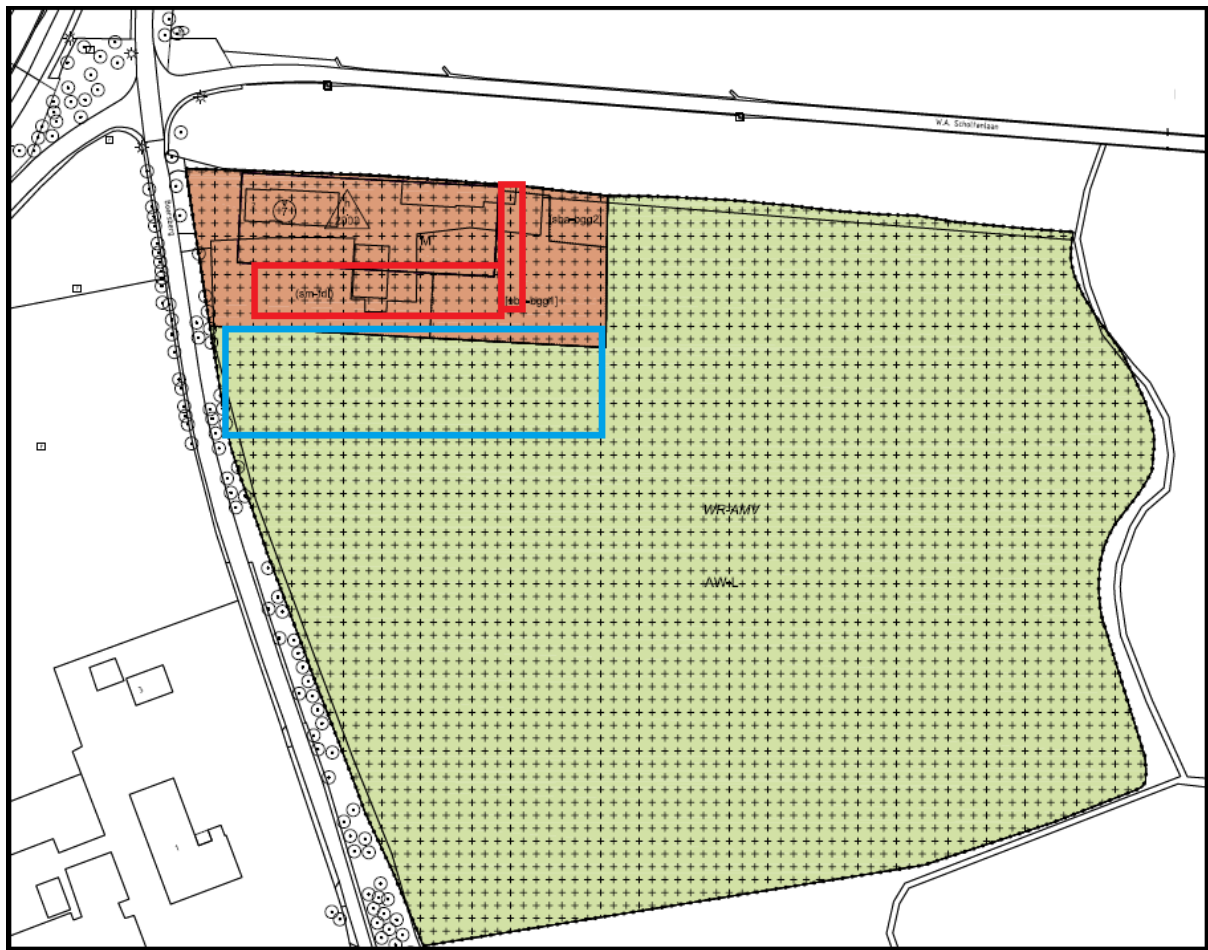
Hierna staat de verbeelding van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Daarna die van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'. Daarna is in de nieuwe verbeelding globaal aangegeven wat er is aangepast ten opzichte van de museumbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2018'.



verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het 'blauwe' gedeelte met de letters 'Mu' is de museumbestemming en het 'witte' gedeelte met de blokkering is de agrarische bestemming.



verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'.



*verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018', met aanpassingen ten opzichte van museumbestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'.*

*Met rood is globaal het vervallen bouwvlak weergegeven. Met blauw is globaal de vervallen museumbestemming, welke niet is omgezet in een maatschappelijke bestemming, weergegeven.*

#### 1.4 Leeswijzer

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

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

beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, alvorens het beoogde nieuwe functie en nieuwbouwplan wordt omschreven.

### 2.2 Historie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van een stuwwal in een afwisselend heuvel landschap met bossen tegen de uiterwaarden van de Rijn. Totdat het perceel in 2005 een museale bestemming kreeg, had het een agrarische bestemming. De huidige opstallen zijn daar nog een overblijfsel van. Het erf wordt nog steeds omringd door agrarische gronden. Deze worden nog steeds verpacht.

### 2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Doorwerth (wijk Kievitsdel), op relatief korte afstand van de provinciale weg N225. Via de N225 is de locatie via de Schaapsdrift vanuit noordelijke richting bereikbaar. Vanuit oostelijke richting is de locatie bereikbaar via de W.A. Scholtenlaan. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



*luchtfoto bestaande situatie Boersberg 2. (bron: Geo-obliek, Slagboom en Peeters)*

De Boersberg loopt, qua gemotoriseerd verkeer, uiteindelijk (via de Fonteinallée) dood en komt uit bij Kasteel Doorwerth. Dit landgoed wordt beheerd door Geldersch Landschap en Kasteelen.

De locatie heeft jarenlang een agrarische functie gehad. In 2005 is het bestemmingsplan gewijzigd en heeft de bestemming een museale functie gekregen, maar aan die bestemming is nooit invulling gegeven. De opstallen worden op basis van anti-kraak bewoond. De bestaande (bij)gebouwen raken in verval. Omliggende gronden worden nog wel agrarisch gebruikt.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige staat van het erf en de opstallen.



*Verschillende opstallen van Boersberg 2 in de huidige situatie (bovenste foto; bron GeoWeb)*

## 2.4 Toekomstige situatie

### Functie

Initiatiefnemer (Stichting Dierenzorg Nederrijn) is voornemens om door middel van sloop en vervangende nieuwbouw de functie en daarmee de bestemming van het erf te wijzigen, teneinde een fauna opvang (vogel- en wildopvang) te kunnen realiseren.

In een vogel- en wildopvang worden inheemse, niet-gedomesticeerde dieren opgevangen die zichzelf in het wild niet meer kunnen redden. Deze dieren worden behandeld, verzorgd tijdens het herstel en op een verantwoorde manier weer uitgezet in hun natuurlijke omgeving.

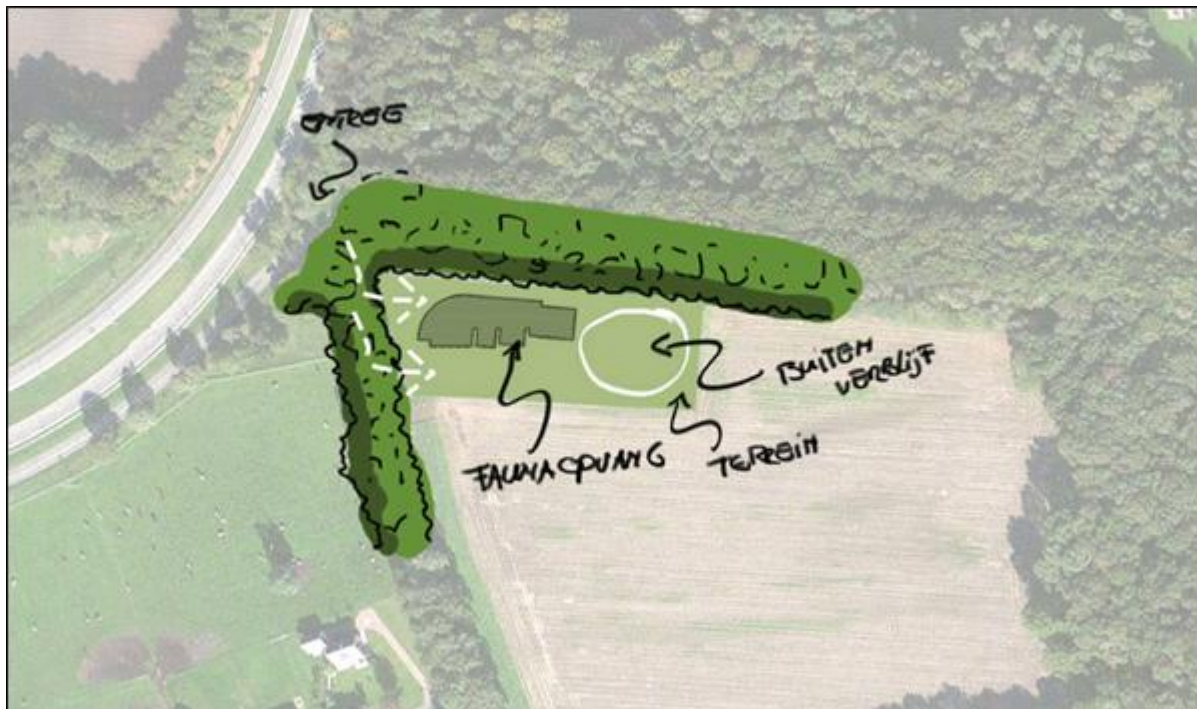
In het nieuwe centrum worden twee diensten gevestigd: de vogel- en wild opvang en een centrale voor de dierenambulance. Beide brengen een specifieke set gebruiksfuncties met zich mee die als uitgangspunt genomen worden voor het ontwerp van het gebouw en daarmee ook het bestemmingsplan. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen.

Het doel van het gebouw is het bieden van de eerste zorg en opvang voor hulpbehoevende dieren. Inheemse, niet-gedomesticeerde dieren maar ook gedomesticeerde dieren die vanuit de dierenambulance komen. Het kan gaan om dieren die intensieve zorg nodig hebben, dieren die gemiddelde zorg nodig hebben en dieren die enkel wat rust nodig hebben en weer snel de natuur in kunnen. Daarnaast is educatie met betrekking tot dier, natuur en duurzaamheid een belangrijk onderdeel van het werk van de fauna opvang, net als de activiteiten op het terrein van onderzoek.

### Inrichting erf

Ten behoeve van de fauna opvang worden alle bestaande opstallen gesloopt. Op het terrein wordt een gebouw teruggebouwd en wordt een dierenweide gerealiseerd. Op onderstaande inrichtingsschets is dit globaal weergegeven.



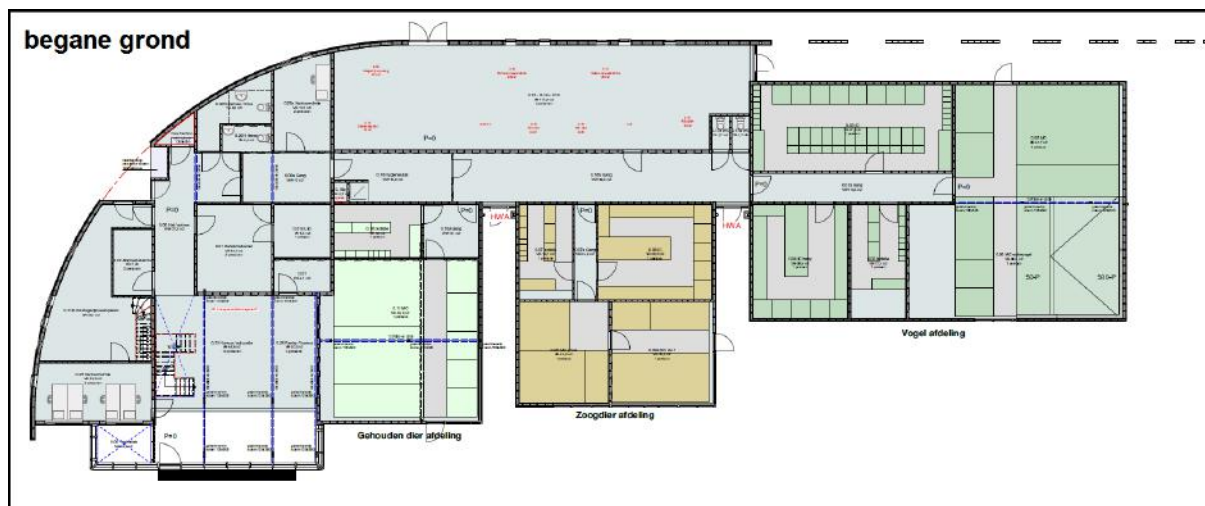


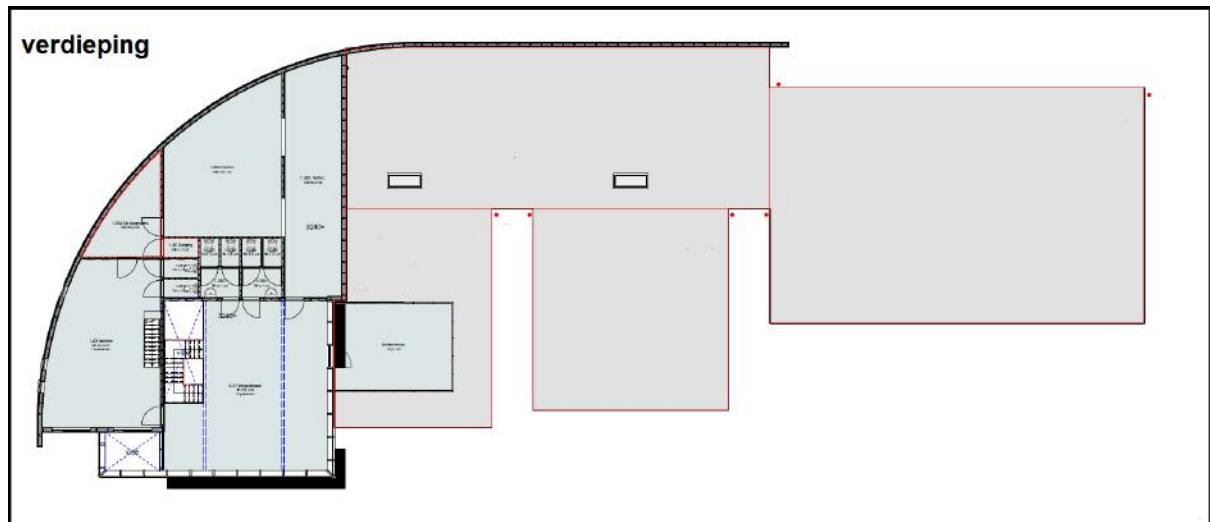
Schetsmatige inrichting erf. (Bron: ORGA Architect)

Bebouwing, functioneel

De bestaande bebouwing op het erf wordt allemaal gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een gebouw gerealiseerd waar het centrum in gevestigd wordt.

Het betreft een gebouw van (deels) twee lagen, met op de begane grond de opvang en op de verdieping facilitaire ruimten en een dakterras. Op onderstaande afbeeldingen is de globale indeling van het gebouw weergegeven.



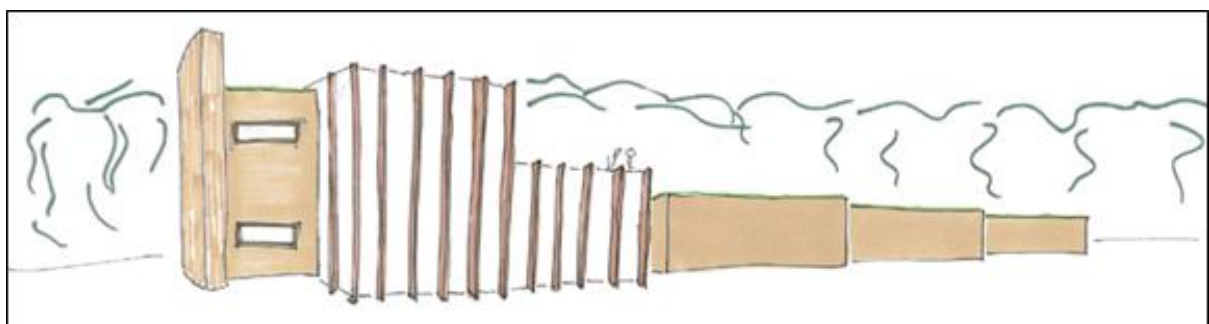


schetsplan van mogelijke indeling gebouw. (Bron: ORGA Architect)

Het gebouw heeft verschillende routings. De belangrijkste route, die van de dieren, loopt van opvang, via rehabilitatie naar het uitzetten. Bezoekers kunnen alle drie de onderdelen zien. Uiteraard is de toegang bij de eerste opvang minimaal maar vervolgens kan de bezoeker veel meer zien en beleven bij het herstel richting uitzetten. In het gebouw zijn ruimten voorzien voor bezoek (waaronder receptie, educatie en kleine horeca), medewerkers, dierenambulance, magazijn, behandelkamers, kantoor, vergaderruimte, vogelopvang, zoogdierenopvang en gehouden dierenopvang. An de westzijde (Boersberg-kant) is de ingang voorzien van de dierenambulance. Aan de zuidzijde die van bezoek en personeel. Hier is ook een terras voorzien. Parkeren van bezoek en medewerkers zal aan de zuid-zuidwestzijde plaatsvinden. In het oosten komt buitenopvang in de vorm van met name volières.

#### Bebouwing, verschijningsvorm

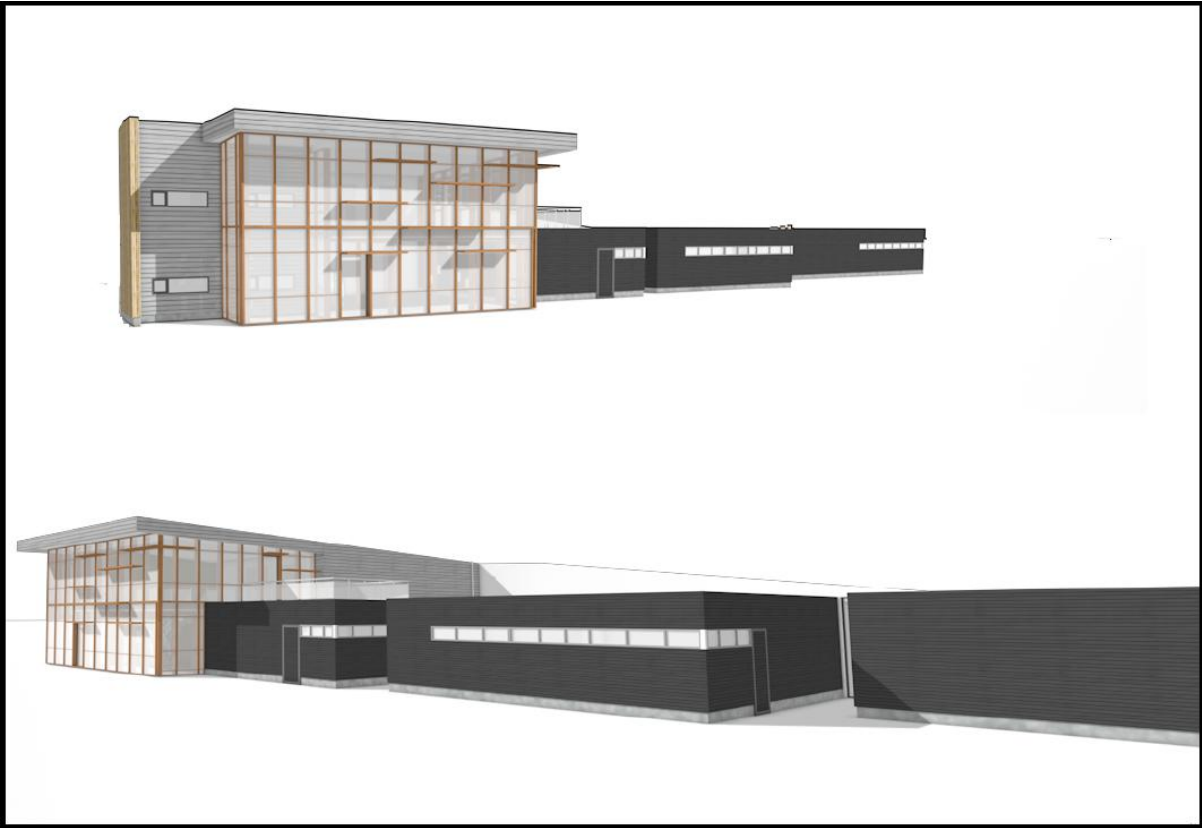
Het ontwerp van het gebouw (verschijningsvorm) is afgestemd op de natuurlijke omgeving. Licht, ruimte, materiaalgebruik zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.



eerste impressie van het gebouw. (Bron: ORGA Architect)



schets gevelaanzichten. (Bron: ORGA Architect)



schets 3D-aanzicht van zuidkant. (Bron: ORGA Architect)



3D-schets nieuwbouw. (Bron: ORGA Architect)

#### Omliggende gronden

Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming van het erf. De omliggende gronden van het erf, die wel onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan, behouden hun agrarische gebruik en voor zover zij reeds een agrarische bestemming hebben behouden zij die en de huidige dubbelbestemmingen. Direct ten zuiden van het perceel had een deel van de huidige agrarische gebruikte gronden een museumbestemming. Dit vervalt ten gunste van de agrarische bestemming.

## Hoofdstuk 3    *Beleid*

### 3.1    *Inleiding*

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

#### *Reikwijdte beleidskaders*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie, de regio en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie, regio of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege regionaal, provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

### 3.2    *Rijksbeleid*

#### 3.2.1    *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

*Beoordeling en conclusie:* het plangebied ligt in een omgeving waar geen opgaven van nationaal belang spelen. Nationale belangen zijn derhalve ook niet in het geding. Voor wat betreft de "Ladder" zie navolgende paragraaf.

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

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

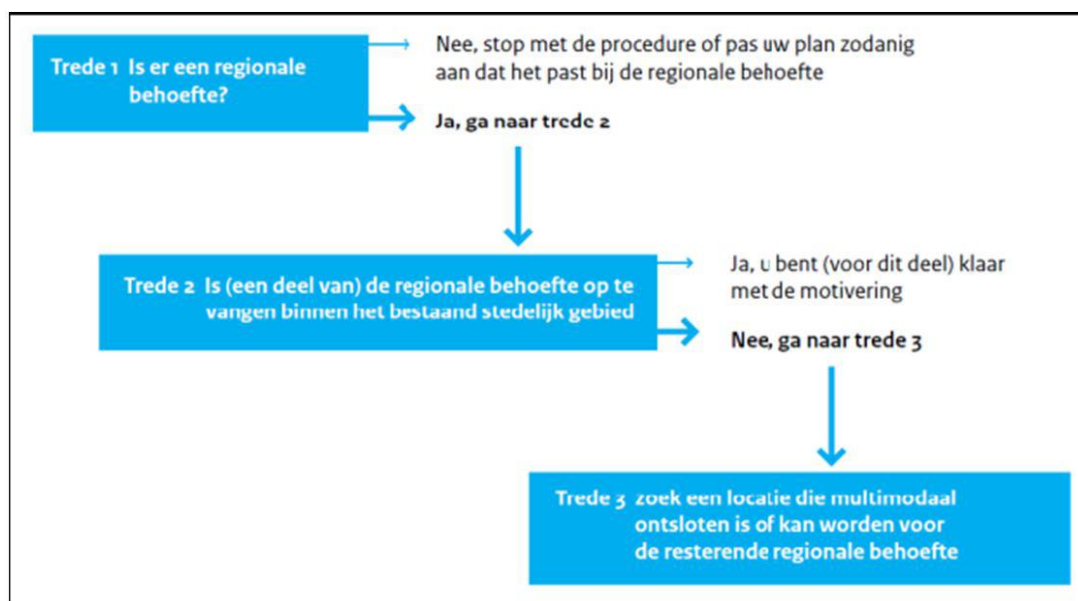
Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van stedelijke ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

Deze Ladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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



De ladder heeft als doel te zorgen voor een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. Dit vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe

stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

#### *Wijziging ladder 1 juli 2017*

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 tweede lid Bro aangepast. De drie losse treden zijn losgelaten en (in aangepaste vorm) in één zin verwerkt. Verder is de term 'regionaal' van 'regionale behoefte' vervallen. Dat wil echter niet zeggen dat de behoefte niet meer regionaal kan worden onderbouwd. Desondanks wordt het bestemmingsplan wel nog getoetst aan de ladder van voor die tijd. Met als argument, dat wanneer het aan die oude ladder voldoet, het zeker voldoet aan de nieuwe ladder.

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

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'* Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 tweede lid Bro aangepast.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bestaande en vervallen agrarisch bedrijf in het buitengebied in een fauna opvang en locatie voor de dierennambulance. Daarnaast geldt ter plaatse een (bouw)bestemming voor de realisatie van een museum. Feitelijk zorgt de nieuwe functie juist voor een herontwikkeling van reeds bebouwd gebied met een ruime bestemming. Dit sluit juist aan bij de doelstelling van de ladder, namelijk zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte. Met de nieuwe functie ontstaat geen uitbreiding van bebouwing of grondoppervlak, Sterker nog de nieuwe functie heeft minder oppervlak nodig dan de bestaande museumbestemming. Een deel van die museumbestemming krijgt nu een agrarische bestemming.

Er bestaat in de regio al langer behoefte aan een goede locatie voor de opvang van fauna en dierenambulance. De locatie aan de Boersberg 2 betreft een niet meer in gebruik zijnde voormalig agrarisch bedrijf. Een fauna opvang is niet gewenst in bestaand bebouwd gebied (bebouwde kom). Dit hoort juist in het buitengebied, op enige afstand van woningen.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (uitspraak 201505014/1/R6) dat, gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande bouwmogelijkheden in het plangebied, de in het dit plan voorziene ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Afdeling verwijst in dit verband naar haar uitspraken van 1 juli 2015 in zaaknr. 201401417/1/R1 en 16 september 2015 in zaaknr. 201408263/1/R4 waarin is overwogen dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen zonder dat hoeft te worden getoetst aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

Om deze reden kan een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege blijven.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies. Later zijn beide plannen nog opnieuw partieel gewijzigd vastgesteld, waarvan de laatste in januari 2018. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

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

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

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

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

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

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het



provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### *Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provincie hecht er aan dat bouwen binnen bestaand stedelijk gebied d.m.v. hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit heeft boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. Het gaat in dit geval om transformatie van een bestaande bebouwde en planologisch ruim bestemde locatie in het buitengebied. In feite gaat het om het toekennen van een nieuwe functie. Echter doordat de bestaande bebouwing te oud is wordt deze gesloopt voor de realisatie van nieuwbouw, grofweg binnen het bestaande bouwvlak uit het vorige bestemmingsplan. Zoals aangegeven, gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toets aan de Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

Er wordt herontwikkeld, met oog voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Het agrarische en groene karakter wordt immers behouden en de contouren van de huidige bebouwing / bouwvlak wordt gevolgd. Zodoende wordt voldaan aan de structuurvisie.

### 3.3.2 Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) is door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld op 12 januari 2010. In het KWP zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod in Gelderland voor de periode 2010-2019. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak, in regionaal verband, de regionale woonopgave te realiseren. De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's, met het provinciale referentiekader voor de regio als richtpunt, heeft plaatsgevonden in het kader van het KWP3.

#### Kwantitatieve opgave wonen

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 9 juni 2015 de kwantitatieve opgave wonen voor de Stadsregio vastgesteld. Hiermee is het KWP 3 komen te vervallen. In de kwantitatieve opgave voor de Stadsregio zijn woningen die opgenomen als een zogeheten 'groen' plan subregionaal afgestemd en en voorzien deze in een woningbehoefte.

#### Beoordeling en conclusie

De fauna opvang en de dierenambulance zijn geen woningen en zijn raken dus niet de belangen van het KWP3 en de Kwalitatieve opgave wonen.

## 3.4 Regionaal beleid

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

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

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

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

#### Groene Akkoord

Vanuit de Stadsregio is een akkoord gesloten tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en diverse bouwende partijen ten behoeve van het duurzaam bouwen. Het Groene Akkoord is de vervanger van het oude KAN-DuboConvenant uit 2000. In het akkoord is afgesproken dat de partijen (gemeenten, corporaties, bouwende partijen) op hoofdlijnen gaan sturen en de komende twee jaar één gezamenlijke taal gaan hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren, te weten GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Duurzaam bouwen houdt in dat op zodanige wijze wordt gebouwd en het beheren van

gebouwen en gebouwde omgeving dat de schade aan het milieu in alle fasen, schaalniveaus en sectoren van het bouwproces zoveel mogelijk beperkt wordt. De fasen van het bouwproces omvatten de levensloop: van ontwerp tot en met sloop van het gebouwde.

### *Beoordeling en conclusie*

Het plan betreft het omvormen van een museumbestemming in het buitengebied naar een fauna opvang, welke functie juist past in het buitengebied. Het plan is daarmee niet in strijd met het regionaal plan.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### *3.5.1 De Ruimtelijke Visie 2025*

In 2011 heeft de raad van de gemeente Renkum de 'Ruimtelijke Visie Renkum (ver)bindt 2025' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gehele grondgebied van de gemeente (fysiek-ruimtelijk) in de komende 15 jaar. De gemeente Renkum heeft in de visie een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Voor het ten behoeve van onderhavige plangebied zijn in de visie geen concrete ontwikkelingen aangegeven en geen specifieke keuzes of ambities geformuleerd. Wel geldt een aantal algemene aspecten zoals het verhogen van de kwaliteit van dorpsentrees en toegangswegen, het vergroten van de toegankelijkheid van het bosgebied en het streven naar een sterkere visuele relatie met het buitengebied.

Voor landgoederen geldt dat men deze wil behouden door ontwikkeling. Dit kan ook door nieuwe functies te geven, bijvoorbeeld wonen en zorg. Nieuwe functies in bestaande bebouwing of nieuwe bebouwing kunnen bijdragen aan een duurzame herwaardering van de landgoederen. De gemeente staat hier positief tegenover mits aan een aantal condities wordt voldaan:

- Nieuwe functies dienen aan te sluiten bij de historische beleving en inrichting van de landgoederen en moeten bijdragen aan het herstel van waarden, lanen, zichtlijnen en de algehele uitstraling van de landgoederen.
- Nieuwe functies dienen te passen binnen het beleid van de gemeente op het gebied van wonen, sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen, werkgelegenheid en van toerisme en recreatie.
- Infrastructurele aspecten (bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten) moeten meegewogen zijn. Het streven om functies per landgoederenzone en per landgoed te differentiëren.
- Nieuwe bebouwing moet qua locatie en verschijningsvorm refereren aan de historische situatie en zoveel mogelijk overeenkomen met de historische footprint met aandacht voor hedendaagse hoogwaardige architectuur en duurzaamheidsaspecten.
- Het streven om per landgoed te differentiëren in de referentie naar historische perioden.

### *Beoordeling en conclusie*

Het plan betreft het omvormen van een museumbestemming in het buitengebied naar een fauna opvang, welke functie juist past in het buitengebied. Het plan past daarmee in de Ruimtelijke Visie.

### 3.5.2 Nota wonen 2014

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

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

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

#### *Beoordeling en conclusie*

Het initiatief voorziet niet in de realisatie van woningen. Daarmee is het niet in strijd met de Nota Wonen.

### 3.5.3 LandschapsBasisPlan 2017

Op 19 april 2017 heeft de raad van de gemeente Renkum de LandschapsBasisPlan 2017 'Verbindend Landschap' vastgesteld. Dit LandschapsBasisPlan 2017 is een gemeentelijke visie (een kader) op het gebied van natuur en landschap. Het is daarmee een sectorale uitwerking van De Ruimtelijke Visie 2025 en de Strategische Visie 2040, waarin 'landschap' één van de belangrijke pijlers is. Met het plan wordt het in stand houden en waar nodig ontwikkelen van het Renkumse landschap, met behulp van grondeigenaren, terreinbeheerders en inwoners beoogt.

Het LandschapsBasisPlan 2017 geeft de kaders aan voor het sectorale gemeentelijk beleid op het gebied van natuur en landschap. Dit kader heeft invloed op andere beleidsterreinen en plannen (evenementenbeleid, ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen, e.d.). Het LandschapsBasisPlan 2017 is de actualisatie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2005-2015. De analyse en bouwstenen van het Renkumse Landschap, zoals beschreven in het vorige LOP zijn vrijwel onveranderd. Wel zijn een aantal nieuwe thema's toegevoegd die invloed hebben op ons landschap. Voorbeelden daarvan zijn klimaatverandering, biodiversiteit en het benutten van de kracht van onze samenleving.

Daarnaast is de wijze van uitvoering van het plan duidelijk afwijkend van het plan uit 2005. Waar voorheen een uitgebreide en soms starre lijst van projecten (met bijbehorend gemeentelijk budget) werd opgesomd, voldoet dit niet meer aan de huidige eisen en wensen. Bovendien zijn de meeste eenvoudig uitvoerbare projecten inmiddels wel uitgevoerd. De laatste tijd komen initiatieven voor uitvoeringsprojecten veelal van derden (overheden, terreinbeherende organisaties, particulieren) en is de bijdrage van de gemeente in financiële en faciliterende zin niet allesbepalend, maar vaak wel noodzakelijk om het project te starten. In het LandschapsBasisPlan wordt beschreven op welke wijze het plan uitgevoerd wordt.

De strategie van de visie uit het LOP van 2005 luidt: Behoud door ontwikkeling. Aan deze strategie is in het LandschapsBasisPlan nóg een strategie toegevoegd: Verbindend landschap.

### Behoud door ontwikkeling

Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en versterking van de karakteristieke waarden in het Renkumse landschap. Dit is enerzijds het kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Anderzijds is het landschap vaak afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, omdat daarmee een economische basis wordt gelegd, waardoor andere delen van het landschap beter behouden, of zelfs versterkt kunnen worden. Zonder deze ontwikkelingen ligt verwaarlozing van de landschapsonderdelen op de loer.

### Verbindend landschap

Het Renkumse Landschap is sterk verbindend - op veel manieren. Dat geldt in ecologisch opzicht: De Renkumse Poort als ecologische verbinding tussen de hoge droge Veluwe en de vochtige voedselrijke uiterwaarden is voor steeds meer dier- en plantensoorten een steeds betere verbinding. Met name de bosgebieden, de heideterreinen en beekdalen spelen daarin een belangrijke rol.

Maar het geldt ook in menselijk opzicht: Mensen verbinden zich meer met natuur en landschap en in het landschap verbindt mensen met elkaar: Het landschap is beleefbaar. Mensen trekken er op uit om te ontspannen, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Dat doen ze individueel, samen, of in het kader van vrijwilligersactiviteiten. Vrijwilligerswerk in het landschap heeft vele voordelen: voor de mensen zelf, voor het landschap en voor andere mensen die genieten van het resultaat.

Maar ook in economisch opzicht werkt het landschap verbindend: mensen komen hier wonen, werken en recreëren omdat ze een verbondenheid voelen met het landschap. Daarmee is het Renkumse landschap een Unique Selling Point van de gemeente Renkum.

Deze strategie wil de gemeente in de looptijd van dit LandschapsBasisplan zoveel mogelijk toepassen en benutten. Soms zal dat kaderstellend zijn en star waar het moet. Maar veel meer wil de gemeente daarmee flexibel en stimulerend zijn waar dat kan. Dat betekent dat aan dit plan minder dan voorheen een 'starre' lijst met projecten hangt om deze visie uit te voeren, maar dat de gemeente veel beter, flexibeler en sneller wil inspelen op behoeften en initiatieven uit de samenleving. Maar uiteraard wel met als doel dat het landschap daar sterker van wordt en dat meer mensen daar meer van kunnen genieten.

Het LandschapsBasisPlan werkt met een visie op vijf deelgebieden (die later worden genoemd) en met zeven thema's die overkoepelend zijn voor het gehele gebied. Het betreft de volgende thema's:

#### 1. *particuliere initiatieven: kansen en kaders*

- a. Particuliere ruimtelijke initiatieven in het buitengebied worden gefaciliteerd, mits:
  - De ontwikkelingen goed landschappelijk zijn ingepast en/of een verbeteringen voor de landschappelijke kwaliteit zijn;
  - Er bijzondere aandacht is voor behoud zichtlijnen, verbeteren biodiversiteit en behoud open (landbouw)enclaves binnen het bos.

#### 2. *landgoederen, cultuurhistorie en landbouw*

- a. De landgoederen, cultuurhistorie en landbouw worden gekoesterd en de gemeente:
  - Faciliteert nieuwe initiatieven op de landgoederen en buitenplaatsen wanneer ze bijdragen aan het voortbestaan met behoud van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten van het landgoed;
  - Ondersteunt initiatieven die de ontwikkelingsgeschiedenis van de mensen in het landschap zichtbaar maken;
  - Heeft aandacht en steun voor ontwikkelingen die de voedselketen lokaal, transparant en

duurzaam maken.

3. *klimaat en water*

a. De gemeente bereidt zich voor op klimaatontwikkelingen door:

- Per situatie met de laatste kennis van zaken te handelen bij de aanplant, herplant of kap van bomen;
- Diversiteit in landbouw en bos te stimuleren;
- De originele bodem zoveel mogelijk te respecteren; grootschalig grondverzet, vermenging van grondlagen en doorsnijden van ondoorlatende lagen dient zoveel mogelijk vermeden te worden;
- In het landschap meer mogelijkheden te realiseren voor waterberging.

4. *biodiversiteit en natuur*

a. Om de biodiversiteit te vergroten en natuur te beschermen wil de gemeente:

- Barrièrewerking verkleinen en gebieden verbinden;
- Bewustwording van de waarde van landschap en natuur door middel van voorlichting en educatie;
- Invasieve soorten bestrijden;
- Natuurvriendelijk beheer van bermen, akkerranden en oevers stimuleren;
- Goede ecologische verbindingen. Deze zijn met de klimaatsveranderingen extra van belang, zodat flora en fauna zich goed kunnen verplaatsen.

5. *duurzaamheid en energie*

a. Particuliere initiatieven moeten nader planologisch worden afgewogen. Daarvoor zijn de volgende onderdelen in ieder geval van belang:

- Er is draagvlak in de omgeving;
- Het plan is visueel-landschappelijk goed ingepast;
- De initiatiefnemer zorgt dat de omgeving mee profiteert of gecompenseerd wordt: zowel visueel als financieel.

6. *recreatie en toerisme*

a. Recreanten en toeristen genieten nóg meer van ons landschap, door:

- Mee te denken met grondeigenaren en ondernemers hoe de toeristische voorzieningen en recreatievormen die het landschap beter beleefbaar maken, kunnen faciliteren en zoneren;
- Het landschap voor zoveel mogelijk doelgroepen beleefbaar te maken.

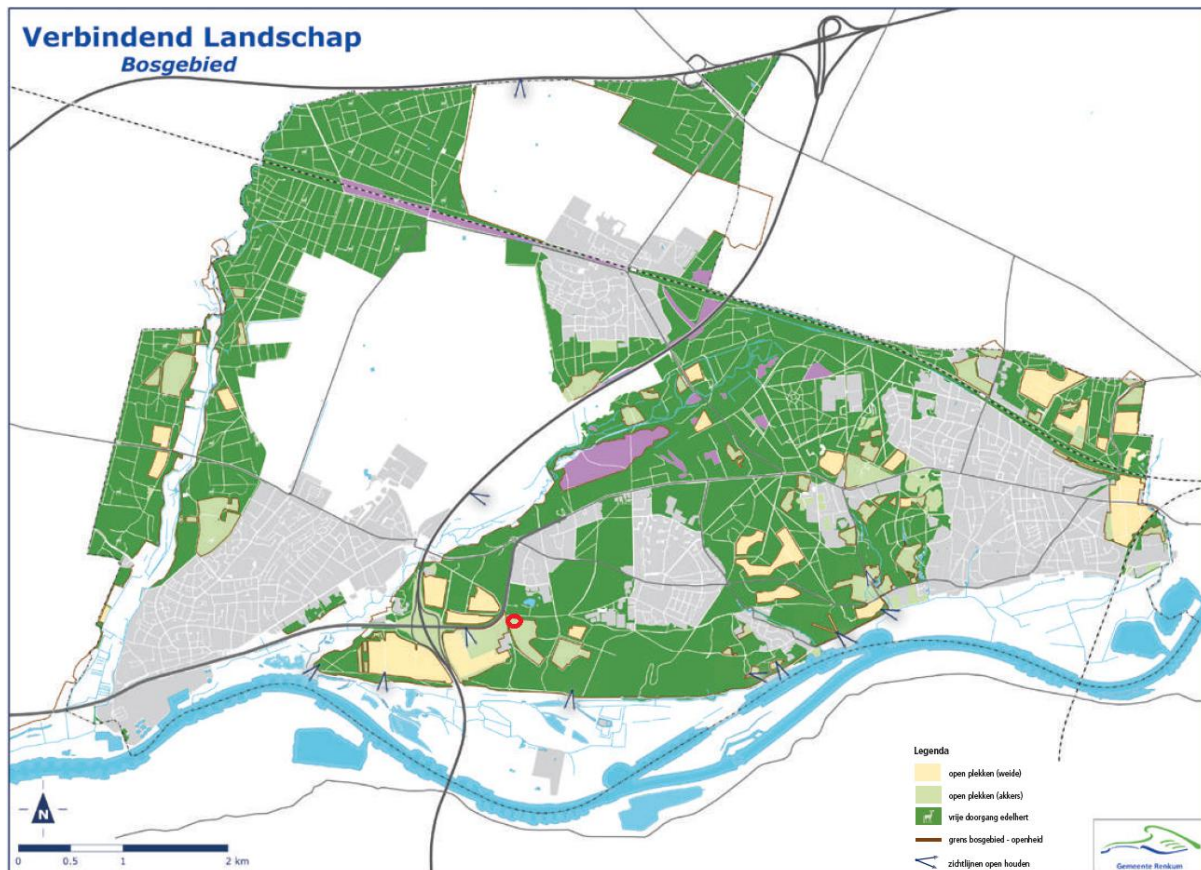
7. *vrijwilligers: samen werken aan landschap*

a. Samen werken aan het landschap is belangrijk, daarom:

- Stimuleert de gemeente en schept de voorwaarden voor het onderhoud aan het landschap door vrijwilligers.
- Stimuleert de gemeente initiatieven die vrijwilligers(organisaties) verbinden met landschap, natuur en elkaar.

Het LandschapsBasisPlan kent de volgende visies op de vijf deelgebieden:

1. Uiterwaarden
2. Beekdalen;
3. Renkumse Enclave;
4. Bosgebied;
  - Vervult de functie van 'klimaatbuffer';
  - Heeft behoudenswaardige plekken zónder bomen: kleine open landbouwenclaves en cultuurhistorische zichtlijnen;
  - Heeft in toenemende mate verbindingen voor diverse diersoorten, waaronder edelhert.
5. Infrastructuur.



LandschapsBasisPlan, kaart visie deelgebied 'Bosgebied' (met 'rood' is globale locatie fauna opvang aangegeven)

### Beoordeling

Het plangebied van Boersberg 2 ligt in het deelgebied 'Bosgebied' en wordt volgens de bijbehorende kaart gekenmerkt als 'open plek' in de vorm van 'akkers'. In dat deelgebied met kenmerk is het volgende van belang:

*'bossen die rijk zijn aan structuur en biodiversiteit en een rustgebied vormen voor dieren. In het bosgebied vinden we open plekken met vaak eeuwenoude akkers, heidevelden en weilanden. Deze open plekken staan onder druk door oprukkende bebouwing, bebouwing en intensieve functies (bijvoorbeeld paardenbak). Deze aantasting van de open plekken moet worden tegengegaan door daar in het bestemmingsplan strenge eisen aan te stellen. Op de plankaart geven we grenzen aan waar het bos niet verder richting de open gebieden mag uitbreiden.'*

Het nieuwe initiatief tast de bestaande akker niet aan. Het voorziet in het vervangen van oude bedrijfsgebouwen met een museumfunctie aan de rand van de akker in het toevoegen van nieuwe ecologische nieuwbouw voor een fauna opvang, wat beter past in het buitengebied. De omliggende agrarische percelen blijven bestaan en worden niet aangetast. Daarmee is het niet in strijd met de visies en thema's aan uit het LandschapsBasisPlan.

### Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het LandschapsBasisPlan.

## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

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

### 4.2    *Bodem*

In het kader van het besluit bodemkwaliteit dient aangetoond te worden dat nieuwe bestemmingen (bij voorkeur) op schone grond worden gerealiseerd. Daarom dient de bodem op de locatie van de compensatiewoning nader onderzocht te worden.

In het kader van onderliggend initiatief is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het vooronderzoek (historische gegevens locatie) is uitgevoerd conform NEN 5725. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de grond. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is beoordeeld of de onderzoekslocatie in milieuhygiënisch opzicht gebruiksbependingen zijn voor het beoogde gebruik.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van zintuiglijke waarnemingen en boringen. Zintuiglijk is in boring 15 een bijmenging aan kolengruis aangetroffen. In de overige boringen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in zowel de bovengrondmengmonsters (Bg-1, Bg-2 en Bg-3) als de ondergrondmengmonsters (Og1 en Og-2) geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of detectiegrens.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Omdat er op locatie geen gehalten boven de achtergrondwaarde zijn aangetroffen kan de hypothese locatie is 'onverdacht' aangenomen worden.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Voorgaande conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocaties en de geanalyseerde componenten.

### *Conclusie*

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan



### 4.3 Lucht

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

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die 'in niet betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als gevolg daarvan is een toets aan luchtkwaliteitseisen niet noodzakelijk.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, spoorwegen en industrie.

#### Wegverkeer

De Wgh schrijft voor dat in ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht wordt of op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (objecten) de maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Langs alle wegen bevinden zich, als gevolg van de Wgh, geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. Een naast die rijstrook liggend fietspad ligt dus ook in die zone. Ook een vluchtstrook, niet zijde een rijstrook ligt in de zone. De ruimte boven en onder de weg behoort ook tot de zone.

#### Spoorweglawaaai

Indien nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een spoorweg mogelijk worden gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorweg.

### *Industrielawaai*

De Wet geluidhinder bepaalt dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

### *Onderzoek*

In het kader van onderliggend plan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluidbelasting als gevolg van het in werking zijn van de inrichting aan de hand van de toekomstige representatieve bedrijfssituatie, zoals deze in werking zal zijn op grond van het gestelde in het Activiteitenbesluit. De representatieve bedrijfssituatie is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld en vormt de basis van het akoestisch onderzoek.

Het toetsingskader voor de geluidbelasting afkomstig van de inrichting is in feite tweeledig. In het kader van het Activiteitenbesluit dient de inrichting te voldoen aan de grenswaarden voor nieuwe inrichtingen waarbij als maximumniveau geldt van 50 dB(A) op de gevel van de dichtst gelegen geluidgevoelige bestemmingen, danwel het referentieniveau van het omgevingsgeluid.

Naast de directe hinder afkomstig van de activiteiten binnen het plangebied, is er ook sprake van verkeer aantrekkende werking als gevolg van het in werking hebben van de betreffende inrichting. deze indirecte hinder heeft eveneens invloed op een grotere afstand van de inrichting.

### *Conclusie*

Onderliggend plangebied ligt niet binnen een geluidzone van spoor en van industrielawaai. Wel ligt het plangebied nabij de N225. Echter de locatie betreft geen geluidgevoelige object (bebouwing / functie).

Op grond van het ingestelde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de gestelde grenswaarden. Tevens kan worden geconcludeerd dat de ten gevolge van de inrichting optredende maximale geluidsniveaus ten hoogste 58 dB(A) bedraagt voor de nachtperiode. Dit niveau wordt in hoofdzaak veroorzaakt door optrekkende voertuigen en het dichtslaan van autoportieren gedurende de nacht. Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van 60 d(B)A dan kan worden geconcludeerd dat hieraan wordt voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat het optredende geluidniveau van verkeer van en naar de inrichting voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 d(B)A.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.5 Milieuzonering

Indien een ontwikkeling of bestemmingsplanwijziging de realisatie van een milieugevoelige functie mogelijk maakt of wordt gerealiseerd in de omgeving van een milieugevoelige functie (in dit geval wonen), dient gekeken te worden of er zich in de omgeving van de ontwikkeling bedrijven bevinden die vanuit oogpunt van hun functie hinder ondervinden van het plan of andersom.

Onderliggend initiatief betreft de realisatie van een fauna opvang. In de omgeving bevinden zich woningen aan de W.A. Scholtenlaan en de Boersberg. Wonen is een milieugevoelige functie. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' biedt inzicht in de afstanden die gelden tussen bedrijven en milieugevoelige functies. De VNG-publicatie zegt dat de afstand tussen een fauna opvang (dierenasiel en pensions) en een woning ten minste 100 meter moet zijn.

De dichtstbijzijnde woning ligt op 125 meter.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect milieuzonering worden gesteld en dat dit aspect geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.6 Externe veiligheid

### Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

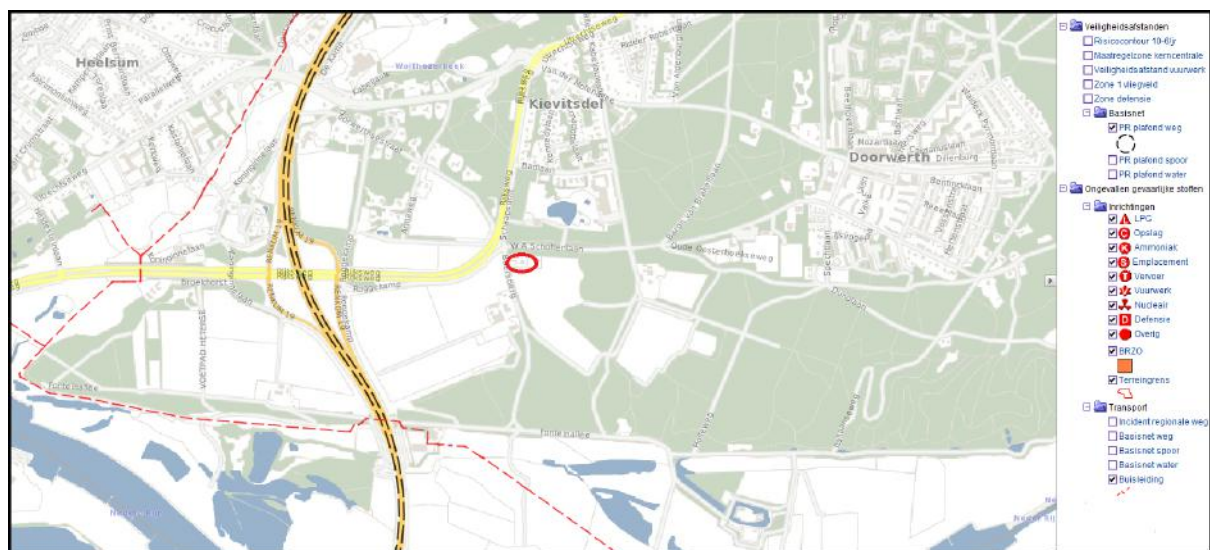
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

## Toelichting

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

## Risicokaart

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn in kaart gebracht aan de hand van [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl). Op onderstaande afbeelding is het plangebied in omcirkeld op de risicokaart.



Fragment Risicokaart Nederland

## Aanwezige risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleiding aanwezig.

## Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.7 Water

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

#### 4.7.1 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (welke inmiddels is meerdere keren is geactualiseerd, de laatste keer in januari 2018). De Omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

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

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

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

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning).

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



om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

Door het beperkte schaalniveau van het bouwplan / bestemmingsplan en het feit dat het bestemmingsplan zorgt voor de omzetting van een museumbestemming met bouwvlak naar een maatschappelijke bestemming voor fauna opvang met bouwvlak heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van het waterschap.

#### 4.7.3 Gemeentelijk beleid

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

Door het beperkte schaalniveau van het bouwplan / bestemmingsplan heeft het plan geen nadelig effect op de waterbelangen van de gemeente. Bij het realiseren van het bouwplan worden afspraken gemaakt over het afkoppelen van hemelwater en dergelijke.

#### 4.7.4 Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een relatief beperkt perceel, en daardoor op een relatief beperkt bouwplan. Het bestemmingsplan zorgt voor de omzetting van een museumbestemming met bouwvlak naar een maatschappelijke bestemming voor fauna opvang met bouwvlak. Daardoor verandert er weinig aan de bestemming en gebruik van het perceel. Hierdoor zijn de bestemmingen nagenoeg gelijk en hebben deze maximaal een gelijk risico voor het grondwater dan de huidige bestemming van het plangebied. De op basis van het oude en het nieuwe bestemmingsplan toegestane bebouwing en verharding op het terrein is nagenoeg vergelijkbaar. Sterker nog in de nieuwe situatie wordt het zelfs kleiner want een deel wordt omgezet in een agrarische bestemming. Hierdoor zijn de bestemmingen nagenoeg gelijk en hebben deze minimaal een gelijk risico voor het (grond)water dan de huidige bestemming van het plangebied. Dit bestemmingsplan heeft geen (nadelige) invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

#### 4.7.5 Conclusie

Door het beperkte schaalniveau van het bouwplan/bestemmingsplan zal de waterhuishouding niet negatief zal worden beïnvloed. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

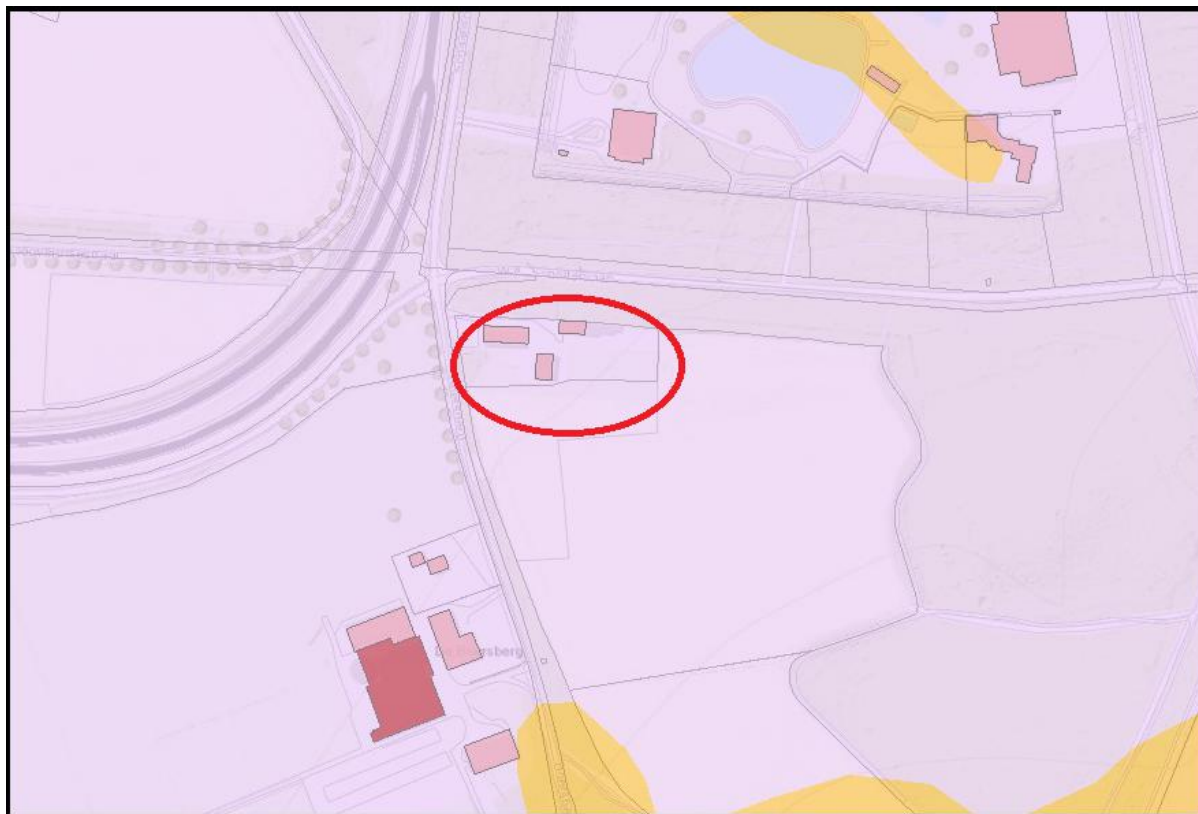
## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

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

#### *Archeologische verwachtingswaarde*

Op basis van de bovenstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



*Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart gemeente Renkum, met globale aanduiding van de locatie van de nieuwe functie in het plangebied (rood)*

Gebieden die in het kader van archeologie bescherming behoeven (te weten hoge verwachtingswaarden), zijn op de verbeelding door middel van een dubbelbestemming aangeduid.



Het opnemen van een dubbelbestemming is in principe voldoende voor het kunnen opstellen van het bestemmingsplan. Bij het realiseren van een (bouw)plan dient vervolgens getoetst worden aan de dubbelbestemming en dient dan (indien nodig) archeologisch onderzoek verricht te worden.

### *Conclusie*

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het onderliggend plan.

### *4.8.2 Cultuurhistorie*

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

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht en in of in de directe omgeving van het plangebied komen rijksmonumenten voor. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

### *Conclusie*

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

## *4.9 Natuurwaarden*

### *4.9.1 Algemeen*

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

### *4.9.2 Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt in het buitengebied van Renkum. De agrarische gronden van het plangebied liggen in het Natura 2000-gebied De Veluwe. De nu aanwezige bebouwing ligt niet in het Natura 2000 gebied. Op basis van de 'exclaveringsformule' van het aanwijzingsbesluit van tekst van het Natura 2000-gebied De Veluwe (aanwijzingsbesluit) zijn erven en dergelijke uitgesloten van Natura 2000-gebied, ondanks dat ze op kaart wel in het Natura 2000-gebied lijken te liggen. Deze exclavering gedt hier. Daarmee is het terrein Boersberg 2 niet gelegen in het Natura 2000-gebied (het is namelijk tekstueel geëxlaveerd; uitgezonderd).

Het plangebied ligt dus niet in of vlakbij een Natura 2000-gebied. Het bestemmingsplan zorgt voor de locatie Boersberg 2 dat de planologisch bouw- en gebruiksrecht van een museum wordt vervangen



#### Plan van Aanpak:

Er zijn beschermde verblijfplaatsen aanwezig van de Kerkuil. De voorgenomen ingreep zal een overtreding betekenen van de bepalingen uit de Wet natuurbescherming waarvoor ontheffing nodig is. Vaste verblijfplaatsen van Kerkuil zijn beschermd. Daarnaast is het erf en het aangrenzend bouwland een belangrijk foerageergebied. Verlies van deze onderdelen betekent verminderde kansen voor de uil. Ook dit is niet toegestaan. Negatieve effecten zijn te voorkomen door een gericht plan van aanpak op te laten stellen door een erkend deskundige op het gebied van de Kerkuil. Een ecologisch adviesbureau kan dit uitvoeren, maar de plaatselijke uilenwerkgroep zou deze taak ook kunnen uitvoeren.

#### Ontheffing:

Voor het slopen van de schuren waar de Kerkuil verblijft is een ontheffing noodzakelijk. Deze wordt alleen verstrekt indien afdoende mitigerende/compenserende maatregelen zijn genomen en zekerheid is verkregen dat de gunstige staat van instandhouding is behouden.

Voor aanbevelingen ten aanzien van vogels, zorgplicht en calamiteiten wordt verwezen naar het onderzoek in bijlage 3.

#### 4.9.4 Gelders NatuurNetwerk en Groene Ontwikkelingszone

De ambitie van Gelderland is om zorgvuldig om te gaan met natuur en landschap op een haalbare en betaalbare wijze en de samenleving daar meer bij te betrekken. Met het natuur- en landschapsbeleid draagt Gelderland bij aan de realisatie van internationale doelstellingen. De basis van het Gelderse natuur- en landschapsbeleid vormen de afspraken die tussen de provincies en het Rijk gemaakt zijn en die men terug kan vinden in het Onderhandelingsakkoord Decentralisatie Natuur. Een variatie aan planten- en diersoorten is cruciaal voor een goede leefomgeving. Die variatie kan alleen behouden worden wanneer in heel Europa natuurgebieden aaneengesloten worden. Daarom werkt Gelderland aan een Gelders Natuurnetwerk: een stelsel van onderling verbonden natuurgebieden, dat in verbinding staat met natuurnetwerken buiten Gelderland.

In het Gelders Natuurnetwerk (GNN) geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of ontwikkelingen waarvoor - overtuigend gemotiveerd - geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO) is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een -extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. Een uitbreiding van dagrecreatie of een bestaand landbouwbedrijf vraagt om een andere mate van compensatie dan het plaatsen van een nieuw recreatieverblijf in deze zone. Het ene initiatief heeft een andere impact op het gebied dan het andere. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied. De provincie zoekt naar wat helpt om deze duidelijkheid maximaal te geven en nodigt gemeenten uit om hierover mee te denken. De juiste kaders moeten voldoende uitnodigend blijven voor 'goede' kwalitatieve ontwikkelingen.



*Uitsnede Omgevingsverordening provincie Gelderland (juni 2017) (donkergroen =GNN; lichtgroen (en bruin) =GO; rood = plangebied Boersberg 2, met de functieverandering)*

#### Toets Natura-2000

In het ecologische onderzoek (bijlage 3) is het plan getoetst aan gebiedsbescherming. Daarbij worden de volgende conclusies getrokken. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied leidt op voorhand niet tot een significant negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Veluwe. Effecten op habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en Broedvogels zullen zich niet voordoen. De reden hiervoor is dat het plangebied niet wezenlijk in functie verandert (het blijft een bebouwingsenclave) en dat binnen het plangebied en direct grenzend aan het plangebied geen aangewezen doelstellingen voorkomen. Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

- Habitattype Beuken - eikenbossen met hulst. De voorgenomen ingreep dient de noordelijke bossingel tijdens aanleg en ingebruikname te ontzien. Zo is het bijvoorbeeld wenselijk de bosstrook fysiek van het plangebied te scheiden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.
- Meervleermuis. Kans op verstoring lijkt op voorhand nihil, maar er zijn nog veel onduidelijk wat betreft verspreiding van deze soort. Verstoring is goed tegen te gaan door aangepast gebruik van verlichting in de nachtelijke uren.
- stikstofgevoelige habitattypen en broedvogels (die namelijk gebonden zijn aan stikstofgevoelige habitats). Hiervoor is een nader gespecificeerde Aerius-berekening nodig. Deze is uitgevoerd, zie paragraaf 4.9.6

#### Toets Gelders Natuurnetwerk

Het planvoornemen leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten, waarden en ontwikkelingsdoelen van het Gelders Natuurnetwerk. Hierop zijn eveneens uitzonderingen.

Het gaat om effecten op het ontwikkelingsdoel: 'ontwikkeling van bosranden en overgangen naar cultuurgronden door singels en ruigtestruiken', waarvoor het planvoornemen een -zij het geringe- aantasting betekent. Dit negatieve effect op het ontwikkelingsdoel is middels een aangepaste terreininrichting (handhaven/ontwikkelen braamstruweel) vrij eenvoudig op te lossen.

#### 4.9.5 Stikstofonderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van het bestemmingsplan. Het onderzoek is nodig om te controleren of sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Sinds 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstofdepositie (hierna PAS) in werking. Het PAS is het beleidskader binnen de Wet natuurbescherming (Wnb) voor projecten en 'handelingen' met mogelijke effecten van stikstofdepositie.. De aan te vragen situatie bepaalt of de ontwikkeling wel of niet vergunningplichtig is in het kader van de Wnb. Indien de maximale stikstofdepositie ten gevolge van de aan te vragen situatie groter is dan 0,05 mol/ha/jaar, maar kleiner of gelijk aan de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar, is het initiatief vergunningsvrij en volstaat een melding in het kader van het PAS.

Bij een maximale stikstofdepositie boven 1 mol/ha/jaar is de ontwikkeling toestemmingsplichtig. In zulke gevallen is een vergunningaanvraag Wnb verplicht of moet worden 'aangehaakt' bij een Omgevingsvergunning (VVGB)). De grenswaarde van 1 mol/ha/jaar wordt voor een Natura 2000gebied van rechtswege verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar als blijkt dat de depositieruimte voor meldingen bijna volledig is vergeven. Ook dan geldt er toestemmingsplicht en is er een vergunningsaanvraag nodig.

Wanneer een aan te vragen ontwikkeling meldings- of vergunningplichtig is, dient de benodigde ontwikkelingsruimte bepaald te worden aan de hand van een verschilberekening met de referentiesituatie. In dit geval betreft het een nieuwe ontwikkeling en is de depositiebijdrage in de aan te vragen situatie ook de benodigde ontwikkelingsruimte.

Plannen vallen echter niet onder het PAS. Voor een (bestemmings)plan is dus geen ontwikkelingsruimte te reserveren. Het is echter wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te beoordelen. Dat is belangrijk om te kunnen beoordelen in hoeverre de bestemmingsplanwijziging ook uitvoerbaar is. Voor onderliggend plan zijn deze berekeningen uitgevoerd.

De conclusie na uitvoering van de berekening is als volgt. De maximale stikstofdepositiebijdrage als gevolg van het extra verkeer van de faunaopvang en dierenambulance is berekend op 0,17 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Veluwe. De grenswaarde van 1 mol/ha/jaar is voor een Natura 2000-gebied Veluwe van rechtswege verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar omdat de depositieruimte voor meldingen bijna volledig is vergeven. Er geldt dus op basis van de berekende bijdrage een vergunningsplicht. Deze zal worden aangevraagd. Er is op dit moment ruimte om deze aanvraag te verlenen.

#### 4.9.6 Conclusie

Er is in het voorliggend bestemmingsplan geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de GNN of GO in het geding kunnen zijn. Zoals gezegd betreft het de wijziging van een museumbestemming naar een maatschappelijke bestemming voor de fauna opvang. Het bestemmingsplan zorgt voor de locatie Boersberg 2 dat de planologisch bouw- en gebruiksrecht van een museum wordt vervangen voor een bouw- en gebruiksrecht van een fauna opvang, waarbij het bouwvlak kleiner wordt. De huidige museumbestemming ligt ook over een deel van het zuidelijke agrarische perceel, wat gelegen is in de GNN. Deze museumbestemming komt voor dat agrarische perceel te vervallen en wordt vervangen door een agrarische bestemming. Daarmee wordt de planologische situatie ter plaatse beter. Voor het overige agrarische deel van het plangebied verandert er niets. Het plangebied van de fauna opvang van Boersberg 2 ligt in de GO. Ten noorden van Boersberg 2 ligt GNN net als de agrarische gronden ten zuiden van het erf van Boersberg 2. Er zijn derhalve naar verwachting geen belemmeringen vanuit de GNN en GO aan de orde.

Ten aanzien van flora en fauna (soortenbescherming en gebiedsbescherming) dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek. De fauna opvang zal bestaan uit een ecologisch en duurzaam gebouw met deels grasdak. In het gebouw zullen voorzieningen getroffen worden voor vleermuizen en andere dieren.

Daarnaast dient, op basis van een uitgevoerde AERIUS-berekening, een NB-wet vergunning aangevraagd te worden. Er is op dit moment ruimte om deze aanvraag te verlenen.

#### 4.10 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen gevolgen voor het aantrekken van extra verkeer ten opzichte van de huidige bestemming van museum. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de verkeer aantrekkende werking van een museum meer is dan (dan wel vergelijkbaar met) een fauna opvang die door publiek te bezoeken is. Ten opzichte van de feitelijke situatie komt er uiteraard wel meer verkeer. Maar de hoeveelheid is toch relatief beperkt. Zeker ten opzichte van het verkeer waarop de huidige wegen berekend zijn. Parkeren van medewerkers en bezoek wordt op eigen terrein opgelost.

#### Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### 4.11 Kabels en leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen van enige importantie, dan wel die zijn vastgelegd middels een (verplichte) dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt een klikmelding gedaan om de aanwezigheid van kabels, leidingen en transportbuizen- en leidingen uit te sluiten.

#### Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### *4.12 Economische uitvoerbaarheid*

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemers worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

#### *Conclusie*

Het voorgenomen initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

#### 5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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



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

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

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

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

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

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

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

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

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

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:

- a. anti-dubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
- b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
- c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
- d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit;
- e. algemene wijzigingsregels: In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen waarin zij - onder voorwaarden - voor het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming kunnen wijziging in de bestemming 'Kantoor - 1' dan wel 'Groen - Park'.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

- a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

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

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

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

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

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Agrarisch met waarden - Landschap en Maatschappelijk.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoge verwachting.

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Agrarisch met waarden - Landschap*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische percelen. De percelen zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch gebruik, het hobbymatig houden van dieren en het behoud, herstel en verdere ontwikkeling (gericht op het versterken) van de aanwezige landschapswaarden en cultuurhistorische waarden. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, wat overigens niet in het plangebied van dit bestemmingsplan voorkomt. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het bouwperceel van Boersberg 2. Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenambulance en fauna opvang' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een dierenambulance en een fauna opvang toegestaan. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor een fauna opvang.

Hieronder wordt het volgende verstaan: het opvangen, verzorgen en rehabiliteren en uitzetten van hulpbehoevende (wilde) fauna (vogel- en wildopvang, zoals vogels, wilde konijnen, eekhoorns, egels enz..) Het betreft dan inheemse, niet-gedomesticeerde dieren die zichzelf tijdelijk niet in het wild kunnen redden maar ook gedomesticeerde dieren die vanuit de dierenambulance komen. Daar hoort ook bij het leveren van educatie met betrekking tot dier, natuur en duurzaamheid en het doen van onderzoek. Ondergeschikte detailhandel van gerelateerde producten hoort hierbij. De fauna opvang beschikt hierbij naast opslagruimtes, opvangruimtes, behandelkamers, werkruimtes en keukenfaciliteiten voor medewerkers, over onder andere: een receptieruimte/ informatieruimte, kantoorruimte, vergader- en educatieruimtes en ten behoeve van deze functies benodigde ondergeschikte horeca (niet zijnde een zelfstandig restaurant, café en geen logies).

Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn de bedrijfsgebouwen toegestaan. Daarbuiten zijn erfafscheidingen en dergelijke toegestaan. Binnen een tweetal specifieke bouwaanduidingen zijn ook volièrès en dierenverblijven toegestaan.

### 5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder één zogenoemde dubbelbestemming. Een dubbelbestemming valt als het ware over “onderliggende” materiële bestemmingen heen en houdt een beperking in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Een dubbelbestemming dient dus een specifiek ruimtelijk belang en is eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

#### *Waarde - Archeologische verwachting*

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige archeologische relicten. De gebieden met deze bestemmingen hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

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

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

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig (en informeel reeds besproken met de provincie). Mede daarom is het plan niet op voorhand toegezonden. Indien partners van mening zouden zijn dat dit wel het geval is konden zij een zienswijze indienen tegen het ontwerpplan. De partners hebben geen zienswijze ingediend.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018' heeft vanaf 4 april 2018 gedurende zes weken, dus tot en met 15 mei 2018 ter inzage gelegen. In de genoemde periode is één zienswijze ingediend. In de Staatscourant van woensdag 4 april 2018 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van woensdag 4 april 2018 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 het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 maart 2018 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website.

Hierna is de zienswijze weergegeven en van een reactie voorzien.

#### 6.2.2 zienswijze 1

##### zienswijze 1

Adres: Kabeljauwallee 23, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 9 mei 2018

Inboeknummer: 75264

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

Reclamant geeft aan dat de zienswijze een brief van 2 pagina's en 20 bijlagen bevat.

Reclamant is het principiële en pertinent oneens met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In het vigerende bestemmingsplan (ook in de geanonimiseerde versie daarvan uit 2005) geldt volgens reclamant nog steeds de oprichting van het Museum Oosterbeekse School op de Boersberg 2 als eerste museale optie, zolang reclamant dat wenselijk, dan wel noodzakelijk acht. Reclamant geeft aan een volstrekt gelijkwaardige compagnon van Staatsbosbeheer te zijn. Reclamant verwijst daartoe vooral naar de bijlagen 1,3, 5, 6, 9, 11, 18 en 19.

Reclamant geeft aan dat ondanks dat gegeven Staatsbosbeheer niet eens de fatsoenlijke moeite had/heeft genomen om hem bij voorbaat te informeren over de bestemmingsplanwijziging. Reclamant moest dat toevalligerwijs uit de krant (Hoog en Laag) vernemen.

Reclamant geeft aan dat Staatsbosbeheer hem op gehaaide wijze, door aldus wederom bestuurlijk

laakbaar te handelen, hem de laatste kans ontnemt om op een nette en acceptabele manier de definitieve afwikkeling van een eindeloze en hoogst onverkwikkelijke ellende, middels een redelijke financiële compensatie, gerealiseerd te krijgen.

**reactie:**

Het perceel Boersberg 2 was en is eigendom van Staatsbosbeheer. In 2005 is een bestemmingsplan vastgesteld voor Boersberg 2 in opdracht van Staatsbosbeheer waarin het perceel een museumbestemming kreeg. Die museumbestemming was opgenomen om Museum Oosterbeekse School in te vestigen. Dit ten behoeve van en na overleg met en middels een intentieovereenkomst met reclamant. Reclamant heeft/had namelijk diverse kunstwerken van de Oosterbeekse School en die zouden hier tentoongesteld worden. Dat was de achtergrond van de bestemmingsplanwijziging. Nadat het bestemmingsplan was vastgesteld is het echter nooit tot verdere uitvoering van het plan gekomen. Reclamant is echter van mening dat hij nog rechten heeft op gebruik van het perceel en dat Staatsbosbeheer nog verplichtingen heeft ten aanzien van hem. Dit is echter niet het geval. De overeenkomst is vervallen/ontbonden. Zie hiervoor de uitspraak van de Rechtbank Midden Gelderland van 13 maart 2013 (zaaknummer: 'C/16/318830 / HA ZA 12-111' of 'ECLI:NL:RBMNE:2013:B24903') die door reclamant was aangespannen tegen Staatsbosbeheer over deze zaken. Daarmee is er geen sprake van privaatrechtelijke belemmeringen voor Boersberg 2, voor zover die al een bestemmingswijziging van het terrein (op verzoek van de eigenaar van het perceel) in de weg zouden staan. Daarnaast geldt in beginsel dat private afspraken publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals het maken van een bestemmingswijziging, niet in de weg staan. Dat reclamant een subjectief gevoel van betrokkenheid heeft bij de locatie kunnen wij begrijpen, maar dat maakt, hoe sterk dat gevoel ook is, niet dat het het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Reclamant is bezig om op een andere locatie in de gemeente zijn museumcollectie te huisvesten, maar daarover is nog geen (planologische) zekerheid. Reclamant wil echter, in zijn ogen, geen rechten verspelen. Reclamant is van mening dat wanneer het bestaande gebouw gesloopt wordt hij geen kans meer maakt op realisatie van zijn plannen. Echter het gebouw kan, omdat het geen monument is, onafhankelijk van een bestemmingsplanwijziging op elk moment gesloopt worden (weliswaar met vergunning). Inhoudelijk heeft reclamant geen bezwaren (mondeling medegedeeld) tegen de nieuwe functie. Maar wel tegen het feit hoe zaken gegaan zijn in het verleden en het in zijn ogen verspelen van planologische mogelijkheden op realisatie van een museum aldaar.

Zoals gezegd zijn er geen geldende private belemmeringen / overeenkomsten / verplichtingen / afspraken (meer) tussen de eigenaar van Boersberg 2 en reclamant die een bestemmingsplanwijziging, voor zover dat al mogelijk is, in de weg staan. Inhoudelijk voert reclamant geen gronden aan waarom een bestemming voor onder andere een fauna-opvang niet mogelijk zou kunnen zijn op de locatie. Het enkele gegeven dat in het verleden plannen waren om zijn museumcollectie hier te vestigen en er blijkbaar door de eigenaar van de grond niet met reclamant is gecommuniceerd (voor zover relevant) over de bestemmingswijziging maakt niet dat daarmee het voorliggende bestemmingsplan niet als zodanig kan worden vastgesteld.

**conclusie:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

#### 6.4 *Ambtshalve wijzigingen*

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.





# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0191bg-va02 van de gemeente Renkum.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0191bg-va02.

#### 1.4 *aanbouw*:

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

#### 1.5 *aanduiding*:

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

#### 1.6 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.7 *afwijking/afwijken*:

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

### 1.8 *agrarisch bedrijf:*

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren, waaronder mede wordt verstaan qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals paardenfokkerij, hengstenhouderij, paardenmelkerij en productiegerichte paardenhouderij (inclusief opfokstal). Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgericte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgericte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, viskwekerij, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

### 1.9 *agrarisch gebruik:*

een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruiksgericte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgericte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt en viskwekerij, bomenteelt /boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen, en derhalve een hindercirkel geldt, noodzakelijk is.

### 1.10 *agrarisch medegebruik:*

een binnen de natuurbestemming toegestaan agrarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

### 1.11 *andere werken:*

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### 1.12 *archeologische waarden:*

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).

### 1.13 *bebouwing:*

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

### 1.14 *bebouwingspercentage:*

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.

### **1.15 *bedrijf:***

een inrichting / instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huis-verbonden beroepen en een garagebedrijf worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel. Detailhandel is bij een bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### **1.16 *bedrijfsgebouw:***

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.17 *bedrijfsvloeroppervlakte (bruto):***

de totale vloeroppervlakte van het (de) gebouw(en) / de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf, winkel of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

### **1.18 *bedrijfswoning/dienstwoning:***

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

### **1.19 *bestaand bouwwerk:***

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

### **1.20 *bestemmingsgrens:***

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.21 *bestemmingsvlak:***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.22 *bijgebouw:***

een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.23 *bouwen:***

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

#### 1.24 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

#### 1.25 *bouwlaag:*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, waarbinnen de vloerhoogte maximaal 1.20 meter varieert, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain/onderbouw, zolder of vliering.

#### 1.26 *bouwperceel:*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### 1.27 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

#### 1.28 *bouwvlak:*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### 1.29 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

#### 1.30 *bouwwerk:*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### 1.31 *cultuurhistorische waarden:*

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied (waaronder de ontstaansgeschiedenis van het dorp) of bouwwerk, zoals dat in uitdrukking komt in de beplanting, het beplantingspatroon, slotenpatroon of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden en monumenten.

#### 1.32 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

#### 1.33 *dakkapel:*

een uitspringend dakvenster, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en/of het woonoppervlak te vergroten, aangebracht op het hellende dakvlak en minimaal aan de onder- en bovenzijde omgeven door het betreffende dakvlak. Dakvergrotingen die in de goot staan, of zelfs daaronder, of die boven de nok uitsteken zijn dus géén dakkapellen.

### **1.34 dakopbouw:**

een dakvergroting/-verhoging, niet zijnde een dakkapel, die of in de goot staat of zelfs daaronder en/of die boven de nok uitsteekt (doortrekken van de nok). Door de dakopbouw verandert het silhouet van het 'oorspronkelijke' dak.

### **1.35 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in automobielen, motorfietsen en dergelijke, boten, caravans, bouwmaterialen (bouwmarkten), grove bouwmaterialen c.q. bouwstoffen, land- en tuinbouwmachines, machinerieën ten behoeve van bedrijven, meubelen, keukens, sanitair, tapijten, tegelhandel en daarmee naar aard en activiteit gelijk te stellen bedrijven.

### **1.36 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt begrepen een winkel.

### **1.37 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, schoonheidsinstituten, fotostudio's, bijkantoren van banken (waaronder geldautomaten) en van sociaal culturele instellingen, makelaarskantoor, assurantiekantoor, postagentschappen, telefoondiensten, internetdiensten, internetcafé's, snelfotoshops, ontwikkelshops, copyshops, videotheken, autorijsscholen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Een garagebedrijf en een seksinrichting vallen hier niet onder.

### **1.38 erf- of terreinafscheiding:**

een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.

### **1.39 erkend archeoloog:**

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

#### 1.40 *evenement:*

een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, braderie, feest, concert, theater, (muziek) voorstelling, show, bioscoopvoorstelling, bijeenkomst, tentoonstelling, (week)markt, thematische markt, snuffelmarkt, (sport)manifestaties of optocht, niet zijnde een betoging. Dit is inclusief en ten dienste van het evenement benodigde, horeca, sanitaire voorzieningen, muziek en detailhandel. Binnen evenementen wordt onderscheid gemaakt in een 'groot evenement' en een 'klein evenement'; voor de uitleg hiervan zie de betreffende begrippen.

#### 1.41 *extensieve recreatie:*

vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, paardrijden, fietsen, vissen en roeien, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

#### 1.42 *fauna opvang:*

het opvangen, verzorgen en rehabiliteren uitzetten van hulpbehoevende (wilde) fauna (vogel- en wildopvang). Het betreft dan inheemse, niet-gedomesticeerde dieren die zichzelf tijdelijk niet in het wild kunnen redden (zoals vogels, wilde konijnen, eekhoorns, egels enz.) maar ook gedomesticeerde dieren (met uitzondering van honden en katten) die vanuit de dierenambulance komen. Daar hoort ook bij het leveren van educatie met betrekking tot dier, natuur en duurzaamheid en het doen van onderzoek. Ondergeschikte detailhandel van gerelateerde producten hoort hierbij. De fauna opvang beschikt hierbij naast opslagruimtes, opvangruimtes, behandelkamers, werkruimtes en keukenfaciliteiten voor medewerkers, over onder andere: een receptieruimte/ informatieruimte, kantoorruimte, vergader- en educatieruimtes en ten behoeve van deze functies benodigde ondergeschikte horeca (niet zijnde een zelfstandig restaurant, café en geen logies) met bijbehorende beperkt terras.

#### 1.43 *fysieke veiligheid:*

de veiligheid (onder andere zelfredzaamheid en ramp-/incidentbestrijding en beheersing) voor zover deze afhankelijk is van fysieke factoren die aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van branden, ongevallen en rampen.

#### 1.44 *gebouw:*

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

#### 1.45 *gebruiken:*

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

#### 1.46 *gebruiksgerichte paardenhouderij:*

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

#### **1.47 geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):**

onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn)grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.

#### **1.48 groot evenement:**

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

#### **1.49 helihaven:**

een terrein dat permanent is ingericht en uitgerust en geschikt is om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen, dan wel een platform, dat is aangelegd op een bouwwerk, constructie of vaartuig en dat permanent is ingericht en uitgerust om te worden gebruikt door hefschroefvliegtuigen.

#### **1.50 hobbymatig houden van dieren:**

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

#### **1.51 hogere grenswaarde:**

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

#### **1.52 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.



### 1.53 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een (eet)café, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, restaurant, bistro, grillroom, afhaalzaak dan wel een combinatie van dergelijke bedrijven, het verstrekken van logies (zoals een hotel, bed & breakfast, shortstay, appartementenhotel), het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie (o.a. feestzaal, bruiloften en (kunst)exposities), vergader- en congresaccommodaties en conferentieoorden. Alles eventueel in combinatie met bijbehorende sport- en recreatieve voorzieningen / activiteiten en één en ander al dan niet in combinatie van een vermaaksfunctie (niet zijnde een automatenhal/amusementshal/gokhal) met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca wordt niet verstaan coffeeshops, discotheken, partyboerderijen en dergelijke.

### 1.54 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bank- en/of verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek/afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder vallen ook congres- en vergaderaccommodaties. Detailhandel is niet toegestaan.

### 1.55 kap:

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

### 1.56 keermuur:

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

### 1.57 klein evenement:

een ééndaags evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen, dat geen of slechts in zeer ondergeschikte mate een commerciële doelstelling heeft.

### 1.58 *landschapswaarde(n):*

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens). Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde bestemming om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdbestemming. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bosschages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bosschages, solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het kan dan ook gaan om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdbestemming. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

### 1.59 *maatschappelijke voorzieningen:*

- educatieve voorzieningen / instellingen,
- medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele instellingen / doeleinden / dienstverlening,
- levensbeschouwelijke voorzieningen,
- openbare dienstverlening,
- alsook ten dienste van deze voornoemde voorzieningen behorende:
  1. kantoorfunctie,
  2. vergaderaccommodatie,
  3. sport,
  4. sportieve recreatie,
  5. wellness- en revalidatiefaciliteiten en,
- ten dienste van deze voornoemde voorzieningen ondergeschikte:
  1. detailhandel,
  2. dienstverlening en,
  3. horeca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.

Onder dergelijke voorzieningen wordt onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. ambulancepost,
- c. apotheek,
- d. bibliotheek,
- e. brandweerkazerne,
- f. creativiteitscentrum,
- g. consultatiebureau,
- h. gemeentehuis,
- i. gezondheidszorg,
- j. gymzaal,
- k. fysiotherapiepraktijk,
- l. huisarts,

- m. jeugdopvang,
- n. kinder(dag)opvang,
- o. museum,
- p. naschoolse opvang,
- q. onderwijs,
- r. politiebureau,
- s. (openbaar) speelterrein,
- t. uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium, wel een mortuarium)
- u. verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),
- v. welzijnsinstelling.

Hieronder wordt niet verstaan:

- w. een (afkick)kliniek,
- x. asielzoekerscentrum,
- y. begraafplaats,
- z. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- aa. crematorium (wel een mortuarium),
- ab. dierenasiel,
- ac. dierenpension,
- ad. drugsopvang,
- ae. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- af. internaten,
- ag. justitiële inrichting,
- ah. kazerne en militaire zaken,
- ai. sanatoria,
- aj. scouting,
- ak. zorgboerderij.

### 1.60 maatvoeringsvlak:

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

### 1.61 manege:

een (agrarisch) bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden (paardrijles) in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. De meeste maneges hebben een kantine/foyer ingericht om klanten te ontvangen en waar gebruik kan worden gemaakt van een consumptie.

### 1.62 morfologie:

de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezig het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig lokaal verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.

### 1.63 nadere eis:

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

#### **1.64 natuurwaarde(n):**

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en of biologische elementen.

#### **1.65 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

#### **1.66 nutsvoorziening:**

een voorziening uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), waterwinning en waterzuivering, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.68 openbare dienstverlening:**

het verlenen van diensten door of namens een overheidsinstantie ten behoeve van het algemeen belang, zoals het zorgdragen voor blijvende essentiële voorzieningen die betrekking hebben op de bescherming en handhaving van het geheel van de levens en bezittingen van inwoners in een gemeenschap. Hieronder valt onder andere de politie, brandweer en gemeente.

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

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

#### **1.70 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Carports en overkappingen vallen hier niet onder.

### 1.71 *overkapping:*

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel.

### 1.72 *pand:*

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### 1.73 *peil:*

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

### 1.74 *pensionstal:*

een agrarisch bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden.

### 1.75 *praktijkruimte:*

een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten, waaronder aan-huis-verbonden beroepen, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

### 1.76 *productiegerichte paardenhouderij:*

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handeling aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

### **1.77 prostitutie:**

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

### **1.78 seksinrichting:**

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

### **1.79 sekswinkel:**

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

### **1.80 sociale veiligheid:**

de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

### **1.81 straatmeubilair:**

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

### **1.82 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

### **1.83 uitbouw:**

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

### **1.84 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.85 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

**1.86 winkel:**

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn aard, indeling en/of inrichting kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

**1.87 woning / wooneenheid:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kleinschalige zorgwoningen worden als wonen beoordeeld (en vallen dus onder een 'woning') als de bewoners gezamenlijk één (met een gezinsverband vergelijkbaar) huishouden voeren, er een (behoorlijk) vaste samenstelling en structuur van de woongroep is en het wonen centraal staat en de eventuele zorg en begeleiding daaraan ondergeschikt is.

**1.88 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

**1.89 zorgwoning 2:**

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

- *waar intensieve zorgverlening mogelijk is, waarbij de aangetoond wordt dat de woonruimte voldoet aan de in de Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die verordening genoemde termen 'rolstoelgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner die aangewezen is op een rolstoel) en 'levensloopgeschikte woonruimte' (geschikt voor bewoner met een fysieke woningbeperking);*
- *eventueel voorzien van domotica en/of tilliften in de slaapkamer;*
- *er zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum of gastgezin.*

**1.90 zorgwoning:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten (c.q. de druiplijn en het boeibord) van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

### **2.5 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.



### **2.9 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:**

bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.

### **2.10 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:**

bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

### **2.11 ondergrondse diepte:**

vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten.

### **2.12 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de genoemde maten, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, in verticale en/of horizontale richting, niet meer dan 1 meter bedraagt en de overschrijding voor wat betreft balkons niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. een agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van agrarisch gebruik;
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen), de cultuurhistorische waarden en morfologie (o.a. hoogteverschillen);

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

##### 3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak zijn:
  1. sleufsilos met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en voedersilos met een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan;
  2. erf- en terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- b. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen, te weten afrasteringen, toegestaan ((tuin)muren en keermuren zijn niet toegestaan), waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

### 3.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, lid b en worden toegestaan dat niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen (zoals afrasteringen en hekken) van maximaal 1,5 meter mogen worden gebouwd ten behoeve van het weiden van paarden dan wel voor onder andere zand- en graspaddocken en paardenbakken. *(Tuin)muren en keermuren zijn niet toegestaan.*

### 3.4 specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 gebruik in strijd met de bestemming

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

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

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

#### 3.5.1 verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharden van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het vellen en rooien van houtopstanden;
- d. het scheuren en diepploegen van grasland;
- e. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

#### 3.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen dan wel noodzakelijk zijn in verband met een doelmatig gebruik van de gronden.

#### 3.5.3 afwegingskader

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;

*Regels*

- b. geen blijvende onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschapswaarden van de gronden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*

## Artikel 4 Maatschappelijk

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fauna opvang en dierenambulance' uitsluitend een dierenambulance(post) en een fauna opvang is toegestaan.

met de daarbij behorende:

- b. receptieruimte, kantoorruimte en o.a. vergader- en educatieruimte;  
 c. wegen en paden;  
 d. parkeervoorzieningen;  
 e. groenvoorzieningen en bos;  
 f. speelvoorzieningen;  
 g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;  
 h. tuinen, erven en terreinen;  
 i. nutsvoorzieningen;  
 j. kunst(werken);  
 k. gebouwen;  
 l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
 m. andere werken.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk, geen gebouwen zijnde 2' een gebouw in de vorm van een dierenverblijf is toegestaan met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' waar het aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 4.2.2 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 1,2 meter bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken en (tuin)muren in het bouwvlak maximaal 5 meter mag bedragen;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen, (tuin)hekken en (tuin)muren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk, geen gebouw zijnde 2' maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat;
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk, geen gebouw zijnde 1' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van onder andere volières en dierenverblijven (met bijvoorbeeld netten/gaas) met een open en in hoofdzaak doorzichtige constructie zijn toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter. Hierbij geldt overkappingen en carports niet zijn toegestaan, maar wel kleine dierenkooien;
  2. buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van volières en dierenverblijven (met bijvoorbeeld netten/gaas) met een open en in hoofdzaak doorzichtige constructie zijn toegestaan, waarbij dit uitsluitend is toegestaan op 15 meter of meer achter de naar de weg gekeerde (voor)gevel (te weten vanaf de Boersberg) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, met een maximale hoogte van 5 meter en een totale maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Hierbij geldt overkappingen en carports niet zijn toegestaan, maar wel kleine dierenkooien;
  3. voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan maximaal één carport/overkapping is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
  4. de oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde uitsluitend de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, genoemd in artikel 4.2.2., lid c bij de aanhef (en dus niet de bouwwerken zoals genoemd in 4.2.2, lid c onder 1., 2., en 3.) mag maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak en verminderd met de oppervlakte van het terreingedeelte met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk geen gebouw zijnde 2'.

#### 4.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

#### 4.4 afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

##### 4.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **4.5 specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van (bedrijfs)gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende middelhoge

archeologische waarden.

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

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

#### 5.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 5.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 5.3 afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.



### 5.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. *de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;*
- d. *de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.*

### 5.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

### 5.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

### 5.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken:

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning,*

*aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 noodzakelijk is;*

- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

#### 5.4.3 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

#### 5.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 5.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 5.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
  - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
  - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen*

*archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;*

- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 5.2 en lid 5.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 5.5 onder b.*

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 6 Anti-dubbelregel*

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 ondergronds bouwen

#### 7.1.1 verbod ondergronds bouwen

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

#### 7.1.2 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### 7.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/lemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

### 7.2 afwijkende bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, ligging en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### 7.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

#### *7.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

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

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

### 8.2 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
  1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
  2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan) naar het oordeel van het bevoegde gezag, of;
  3. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

### 8.3 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als helihaven voor hefschroefvliegtuigen;
- c. een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- d. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, oppervlaktes, bouwvlakken en percentages;*
- b. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- c. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;*
- d. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met uitzondering van de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur'), gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
  1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;*
  2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
  3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos' en 'Natuur' en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouw materieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
  1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
  2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
  3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming (met*



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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.2 overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 10.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 10.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 10.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## *Artikel 11 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'.



Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

Internet [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)



Gemeente Renkum

