

Bestemmingsplan Stationsweg 4, 2023

IDN: NL.IMRO.0274.bp0223ob-va02



Gemeente Renkum

Stationsweg 4, 2023

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historie	10
2.3 Bestaande situatie	11
2.4 Toekomstige situatie	13
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	23
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
4.3 Bodem	28
4.4 Explosieven	29
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geur	30
4.7 Geluid	31
4.8 Milieuzonering	32
4.9 Externe veiligheid	34
4.10 Water	37
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.12 Natuurwaarden	40
4.13 Verkeer en parkeren	44
4.14 Kabels en leidingen	45
4.15 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	64
6.4 Ambtshalve wijzigingen	65

Regels		67
<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleidende regels</i>	68
Artikel 1	Begrippen	68
Artikel 2	Wijze van meten	79
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	81
Artikel 3	Tuin	81
Artikel 4	Wonen	83
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	87
Artikel 6	Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen	90
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	93
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	93
Artikel 8	Algemene bouwregels	94
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	95
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	96
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	98
Artikel 11	Overgangsrecht	98
Artikel 12	Slotregel	99

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek (weg)verkeerslawaaï</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Vergunningencheck digitale watertoets</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Quickscan natuurtoets</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>AERIUS stikstofberekening</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Participatieverslag</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 4 te Oosterbeek. Op de locatie is sinds lange tijd een woning aanwezig. Aangezien de woning niet meer voldoet aan de huidige eisen, is de initiatiefnemer voornemens de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementencomplex met acht appartementen te realiseren met parkeren op eigen terrein.

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' en heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De functie wonen is op basis van deze bestemmingen reeds toegestaan. De bouwregels laten de beoogde maatvoering en het aantal wooneenheden echter niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 4 in Oosterbeek, ten noordwesten van het centrum van Oosterbeek. Aan de noord- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door kantoren. In de omgeving liggen ook diverse woningen. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Oosterbeek, sectie C, nummer 6406. Navolgende afbeeldingen tonen het plangebied en de omgeving.



Begrenzing plangebied in Oosterbeek



Globale ligging plangebied

1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan herzielt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is in het plangebied een bouwvlak opgenomen waar maximaal één wooneenheid is toegestaan. Hierbinnen is een gebouw toegestaan met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen toegestaan.

Het nieuwe plan gaat uit van een nieuw woongebouw met vier bouwlagen. Het gebouw zal iets hoger dan 12 meter worden. De goothoogte zal daardoor ook hoger zijn dan de huidige toegestane goothoogte. Daarnaast komt een deel van het nieuwe gebouw buiten het huidige bouwvlak te liggen. Tevens komen er acht wooneenheden in het gebouw, waar er nu één is toegestaan. Hierdoor past het nieuwe plan niet in het geldende bestemmingsplan.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' weergegeven. Het plangebied is daarop gelegen binnen de rode contour.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (rood omljnd = de globale plangrens van het nieuwe bestemmingsplan)

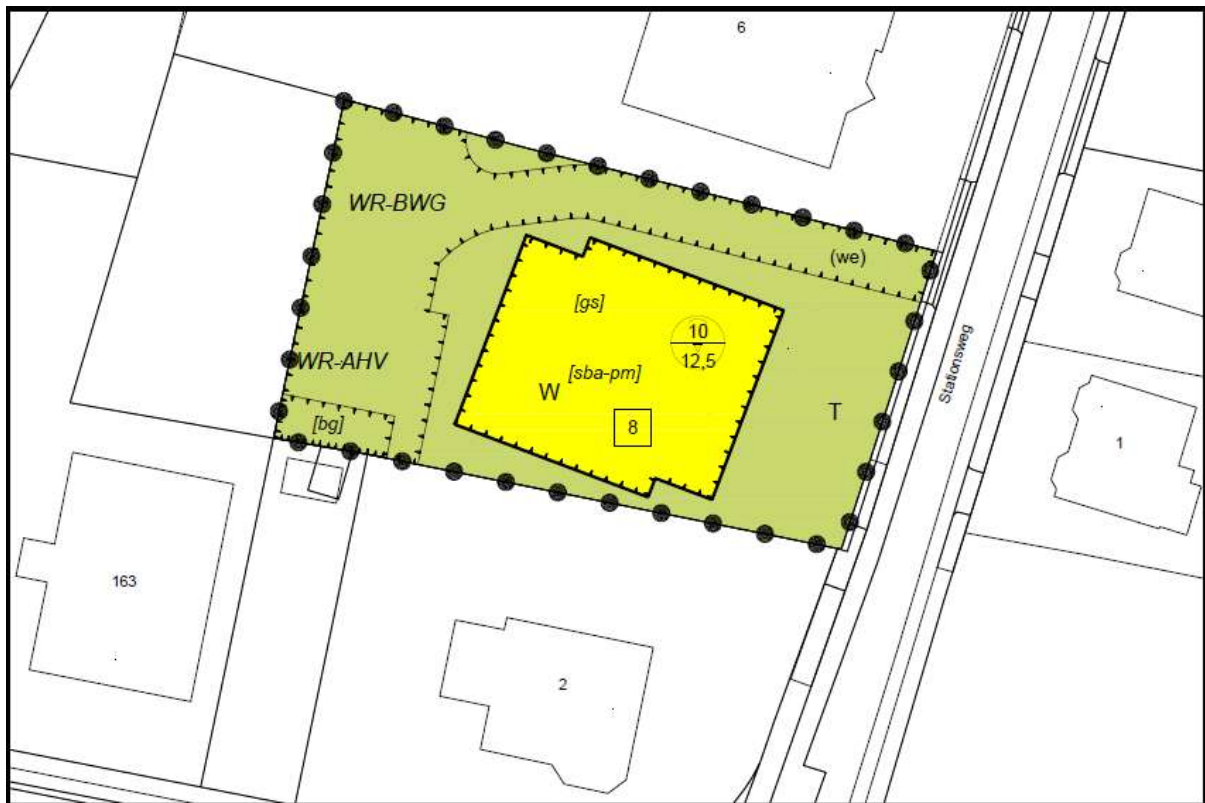
Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe en voorliggende bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' krijgt de vervangende nieuwbouw wederom de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak wordt vergroot en de bouw- en goothoogte worden aangepast. Ter plekke van het bouwvlak worden maximaal acht gestapelde wooneenheden toegestaan. Een deel van de huidige bestemming 'Wonen' krijgt de bestemming 'Tuin'. Ten behoeve van de ontsluiting en de parkeerplaatsen wordt een functieaanduiding 'weg' opgenomen. In de bestemming 'Tuin' is tevens de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, ten behoeve van bijvoorbeeld een fietsenstalling.

Net als in het hiervoor geldende bestemmingsplan zijn ook nu weer de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' opgenomen.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplan. De regels zijn daarbij soms wel iets aangepast aan de hier aanwezige situatie.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' weergegeven.



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023'

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 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de historie. Hierin wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie van het plangebied en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen. 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 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 worden de huidige situatie en de geplande ontwikkeling beschreven. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de historie van het plangebied. In paragraaf 2.3 wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven en in paragraaf 2.4 de toekomstige situatie.

2.2 Historie

Oosterbeek is een woongebied ten westen van Arnhem in Gelderland, in de gemeente Renkum. Oosterbeek is gelegen op de stuwwalrand aan de veluwezoom. Met circa 11.000 inwoners is het de grootste kern van de gemeente Renkum. De Utrechtseweg deelt Oosterbeek in een noordelijk en zuidelijk gedeelte, respectievelijk het boven- en benedendorp.

De ontstaansgeschiedenis van Oosterbeek begint aan de huidige Benedendorpsweg, waar omstreeks de 10e eeuw een kerkje werd gebouwd. De Utrechtseweg was rond 1570 een landweg naar Arnhem. Omstreeks 1600 werd de weg steeds meer in gebruik genomen. Veel later, rond 1820, werd het straatbeeld aan de Utrechtseweg bepaald door herenhuizen, landhuizen en villa's. Begin 1900 veranderde de weg in een winkelstraat. In de loop van de tijd heeft de Utrechtseweg meer en meer de functie van centrumstraat gekregen. Over de Utrechtseweg lopen nog steeds de verbindingen voor het interlokale openbaar vervoer.

Haaks op de Utrechtseweg loopt richting het noorden de Stationsweg. Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg nabij de Utrechtseweg. Jarenlang heeft Oosterbeek over twee stations gesproken: Oosterbeek-Hoog (Stationsweg) en het rechtmatig zo genoemde Oosterbeek-Laag (Klingelbeek). Station-Hoog werd in 1848 in gebruik genomen. De door de Rijn Spoorweg-Maatschappij aangelegde trein-verbinding Utrecht-Arnhem deed al sinds 16 mei 1845 dienst.

Volgens historische kaarten is de bebouwing binnen het plangebied reeds sinds 1886 aanwezig. De oorspronkelijke villa is verdwenen. Het huidige woonhuis is gebouwd in 1952.



Stationsweg nabij Utrechtseweg met links vooraan een verdwenen villa en daarachter Stationsweg 6 waarin na WOII hotel Strijland gevestigd was. (Bron: Heemkunde Renkum).

2.3 Bestaande situatie

In de huidige situatie staat er op de locatie een vrijstaande woning met bijgebouwen. De bestaande woning is gelegen op circa 8 meter van de straat. Het perceel wordt via de Stationsweg ontsloten. Het woonhuis heeft twee bouwlagen met een zadeldak en is bedekt met rode dakpannen. Naast de woning is een garage aanwezig. Aan de zuid- en noordzijde grenst het plangebied aan twee kantoorpercelen (Stationsweg nummers 2 en 6). Op navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van de huidige situatie.



Huidige situatie woning



3D luchtfoto / vogelview (voorjaar 2021). Het gebouw met de rode daken is Stationsweg 4.

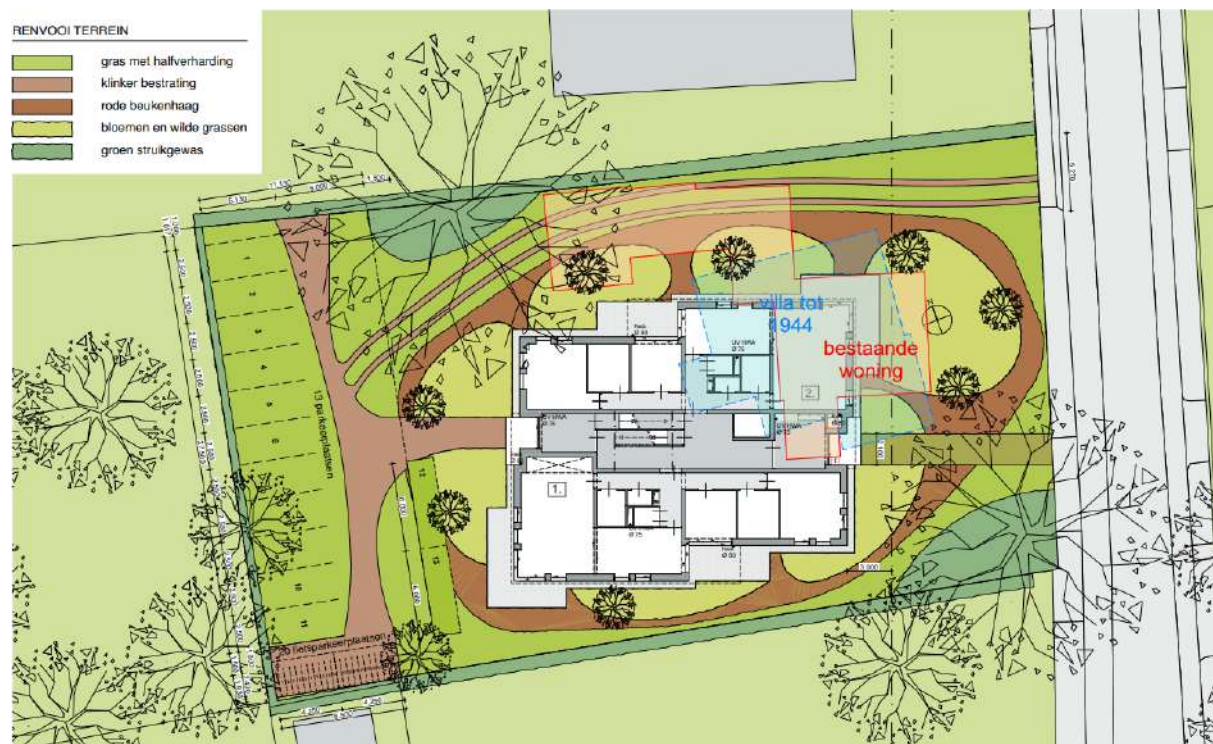
Kijkrichting naar het westen (bron: GeoOblik; Slagboom en Peeters).

2.4 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van een appartementencomplex met acht appartementen, ter plekke van de huidige vrijstaande woning. Het appartementencomplex wordt in bouwvorm en massa gelijkwaardig aan de omliggende kantoorpanden. Voor wat betreft architectuur zal dan ook worden ingespeeld op de overige bebouwing aan de Stationsweg. De huidige bestemmingen zullen behouden blijven, wat in overeenstemming is met de overige nabij gelegen woonpercelen. Echter worden het bouwvlak en de maatvoering vergroot. Er worden maximaal acht wooneenheden toegestaan.

De appartementen vallen in het duurdere segment. Ieder appartement krijgt een eigen berging. De appartementen op de verdiepingen krijgen twee balkons en de appartementen op de begane grond hebben terrassen op maaiveld. Het gebouw wordt voorzien van een lift. Parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de westkant achter het appartementengebouw. Naast de parkeerplaatsen wordt een fietsenstalling geplaatst. De parkeerplaatsen en het achterterrein worden ontsloten via de noordzijde van het plangebied op de Stationsweg.

Op navolgende afbeeldingen zijn de situatie en enkele sfeerbeelden van het appartementencomplex weergegeven.



Situatietekening (bron Strategie architecten)



Sfeerimpressie (bron Strategie architecten)



Sfeerimpressie vogelvlucht (bron Strategie architecten)



Impressie bestaande situatie en projectie schets nieuwe situatie (bron Strategie architecten)

Hoofdstuk 3 *Beleid*

3.1 *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

3.2 *Rijksbeleid*

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt

gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggende ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Toetsing Rijksbeleid

In voorliggend plan worden acht appartementen gerealiseerd, waardoor per saldo zeven nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Daarmee wordt dit plan niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Met de ontwikkeling zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij.

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het

landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid;
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Water en milieu

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 (paragraaf 2.5 en paragraaf 3.2) en vaarwegen (hoofdstuk 4). Vaarwegen zijn voor het plangebied niet aan de orde / relevant. Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.38 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. Dergelijke

activiteiten vinden hier niet plaats en gaan hier niet plaatsvinden.

Koersnotitie Ruimte voor goed Wonen

In 2018 heeft Gedeputeerde Staten (GS) de koersnotitie ‘Ruimte voor goed wonen’ opgesteld. In de koersnotitie staan de woonbehoeften per Gelderse woonregio, maatwerk en flexibele plannen centraal. De woonpartners in de regio maken afspraken in regionale woonagenda’s. Bijvoorbeeld over verduurzaming van bestaande woningen en aantallen nieuwbouwwoningen. De provincie ondersteunt het proces van het maken en het uitvoeren van de regionale woonagenda’s. De kennis van gemeenten over de lokale woningmarkt en vertaling naar de regionale opgave vormen het vertrekpunt. De regionale woonagenda’s vormen de basis voor de samenwerking. De provincie beoordeelt voor vaststelling of de agenda wat betreft inhoud aansluit bij de woonopgave van de regio en de koers “Ruimte voor goed wonen”.

De ambitie van de provincie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dit te behouden en te bereiken en als antwoord op de uitdagingen die de provincie ziet, stellen ze drie uitgangspunten centraal: een duurzaam, economisch krachtig en een verbonden Gelderland. Deze uitgangspunten vormen de rode draad van het beleid en het handelen van de provincie. Voor de woonopgaven betekent dit concreet:

- *Duurzaam*: Duurzaamheid is een belangrijk thema dat iedereen raakt. Alle ruim 1 miljoen woningen die we in 2040 in Gelderland nodig hebben, moeten ongeacht leeftijd duurzaam zijn. Alleen dan lukt het om onze gezamenlijke duurzaamheidsambitie te halen. De inrichting van wijken en locatiekeuze spelen daarbij een belangrijk rol. Binnenstedelijke ruimte benutten is het vertrekpunt. We moeten zorgvuldig omgaan met ons groen, zowel in als buiten stad of dorp.
- *Economisch krachtig*: Een goed vestigingsklimaat gaat verder dan een goede locatie voor bedrijven. Het vereist ook een goede woonomgeving met voldoende passende woningen. Aansluitend bij de behoefte van de mensen. Dit versterkt de aantrekkingskracht van Gelderland. Om hier te komen wonen en voor bedrijven om zich hier te vestigen.
- *Blijvend verbonden*: Een woonomgeving waar mensen zich mee verbonden voelen is een omgeving die goed bereikbaar is en goede (culturele) voorzieningen heeft. En met buurten en mensen waarmee je je verbonden voelt. Aandacht voor het levensloopbestendig maken van woningen draagt bij aan een blijvende verbondenheid met woning en omgeving.

De koers met bovengenoemde uitgangspunten vormt het (handelings)perspectief, waarbinnen de provincie de continu veranderende uitdagingen op de woningmarkt aan kan en wil gaan. Het dient als richtinggevend vertrekpunt voor het gesprek met partners, niet als ‘wet en regel’.

Actieplan Wonen 2020-2025

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Hiervoor zetten ze € 30 miljoen in. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden. Met het actieplan wil de provincie een bijdrage leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in het actieplan centraal:

1. versnelling van de woningbouw (sneller);
2. meer betaalbare woningen (betaalbaar);
3. meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met 14 acties wil de provincie 45.000 woningen opleveren in verschillende prijsklassen, waarvan

9.500 door de provincie gesubsidieerde betaalbare woningen en 2.000 flexibele woningen.

Toetsing Provinciaal beleid

Met de sloop van de bestaande woning en de realisatie van het appartementencomplex binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterbeek, wordt voorzien in een actuele behoefte aan meer woningen in de gemeente Renkum. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving van het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de vertrekpunten uit de omgevingsvisie en de verordening. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen

De 'Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen' is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, relatief sneller gegroeid dan andere steden in het land. De prognoses laten zien dat deze groei doorzet en dat daarmee ook de uitdagingen voor de regio toenemen. Het tegelijkertijd bijbouwen van voldoende passende en betaalbare woningen, het behouden en versterken van het groene profiel, het zorgen voor een bereikbare regio en het investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking, overstijgen de regel mogelijkheden en het instrumentarium op gemeentelijk en provinciaal niveau.

'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' en 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023'

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal samen aan het thema wonen. In 2018 is de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' opgesteld. Focus in die agenda lag op: betaalbaar, passend en goed, duurzaamheid en wonen-zorg, en 'verschil maken'. Deze woonagenda is in het voorjaar van 2021 aangepast op basis van afspraken onder meer in de 'Woondeal regio Arnhem - Nijmegen' en het 'Actieplan Wonen' van de provincie welke stelt dat er elke 3 jaar een actualisatie moet plaatsvinden.

In de 'Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023' geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Met deze woonagenda wordt verdere invulling gegeven aan de Groene Metropoolregio en de Woondeal. De komende jaren wordt ingezet op de thema's: sneller, betaalbaar, toekomstbestendige voorraad en focus op doelgroepen. Deze thema's zijn uitgewerkt in de volgende opgaven:

- Kwantitatieve opgave;
- Adaptief programmeren;
- Afstemming initiatieven;
- Betaalbaarheid in huur en koop;
- Betaalbare verduurzaming;
- Flexibiliteit;
- Groen en circulair;

- Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken;
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Wonen-zorg.

De bovengemeentelijke afstemming van woningbouwinitiatieven is een belangrijke stap in het kader van de planbeoordeling door de provincie. Plannen zijn in principe akkoord als ze voldoen aan kwaliteitscriteria uit de subregionale Woonagenda. Plannen waar sprake is van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied worden altijd in ambtelijk en bestuurlijk overleg afgestemd. In de subregionale woonagenda zijn de volgende kwaliteitscriteria voor nieuw bouwplannen opgenomen:

1. Behoeftte (inspelen op mismatch Woningmarktonderzoek, juiste woning op de juiste plek)
2. Betaalbaarheid, minimaal 50% van nieuwe initiatieven
3. Ambities, duurzaamheid, levensloopbestendigheid
4. Nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
5. Bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
6. Inbreiding voor uitbreiding, tenzij...
7. Circulaire leefomgeving, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
8. Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk, de woningbehoefte is groot. De ambitie uit de Woondeal ligt op + 35.000 woningen in de periode 2020-2030 voor de Regio Arnhem-Nijmegen. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: op regionaal niveau van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030).

In de subregio Arnhem e.o. is de opgave voor de periode 2019-2030 + 12.510 woningen. De groei is het grootst in de komende vijf jaar: een kleine 1.800 woningen gemiddeld per jaar (inclusief het huidige tekort). In de periode 2025 tot 2030 ligt dit op circa 700 woningen gemiddeld per jaar.

Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
subregio Arnhem	1.150	7.830	3.530	12.510
Arnhem		4.500	2.370	6.870
Lingewaard		1.130	430	1.560
Overbetuwe		1.400	410	1.810
Renkum		420	130	550
Rheden		340	150	490
Rozendaal		40	40	80

Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley

De Verstedelijkingsstrategie richt zich op de langetermijnplanning van toekomstige woon- en werklocaties tot 2040. Deze strategie laat zien hoe de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen de groei van landschap, wonen, economie en mobiliteit goed vorm geeft. Ook helpt de strategie de daarvoor benodigde investeringen te vinden. Partners die hierbij betrokken zijn, zijn de Rijksoverheid (ministeries van BZK en IW, LNV en EZK), de provincie Gelderland, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de regio Foodvalley en de 26 gemeenten in de beide regio's.

In gebiedsuitwerkingen wordt voor deelgebieden uitgewerkt waar ruimte is voor woningen en werklocaties en welke randvoorwaarden voor de leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen daarvoor moeten worden ingevuld. De integraal uit te werken gebieden zijn: Spoorzone Arnhem-Oost, Nijmegen-West, Foodvalley-Zuid, Foodvalley-Noord, Liemers, Middengebied Arnhem-Nijmegen, Rijk van Nijmegen en de Veluwe.

Hoewel iedere gebiedsuitwerking uniek is, zijn er ook algemene kernopgaven die voor alle gebiedsuitwerkingen van toepassing zijn. Op het vlak van wonen zijn de volgende kernopgaven van toepassing:

- Het inlopen van het woningtekort met kwalitatieve en betaalbare woningbouw.
- Het realiseren van binnenstedelijke verdichting. Om te voorkomen dat we, per definitie, nieuwe woningen in het groene, landschappelijke gebied gaan bouwen.

Oosterbeek valt onder het deelgebied Veluwe. Mede vanuit het oogpunt 'vitale kernen' is er voor wonen ook een opgave in dit deelgebied die zo veel mogelijk binnenstedelijk, circulair, klimaatadaptief en groen gerealiseerd moet worden. Economisch wordt gefocust op versterking van de recreatieve sector, maar ook de ontwikkelingskansen van landbouw worden meegenomen. Verspreid over meerdere kernen zullen, vooral nabij OV-knooppunten, ongeveer 3.000 woningen worden toegevoegd tot 2040. Veel kernen lopen tegen ruimtelijke grenzen aan (natuurgebieden, uiterwaarden), liggen in landschappelijk waardevolle gebieden en willen niet aan elkaar groeien. Tevens is er de opgave om de brede vitaliteit van kleinere kernen te behouden. Woningen worden bij voorkeur via verdichting gerealiseerd wat leidt tot ingewikkelde ontwerpogaven. Oosterbeek is aangewezen landelijke kern, zonder ontwikkelgebied of woningbouwlocatie.



Uitsnede integrale kaart deelgebied Veluwe (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Regionaal beleid

De bouw van toekomstbestendige, duurzame appartementen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de uitgangspunten van de woonagenda. Binnen de Verstedelijkingsstrategie is Oosterbeek niet aangewezen als ontwikkelgebied of woningbouwlocatie. Echter voldoet de bouw van een appartementencomplex, op een binnenstedelijke locatie waar eerst één woning was gesitueerd, wel aan de kernopgaven van de verstedelijkingsstrategie.

Verder voldoet het plan aan de ambities en criteria zoals gesteld in de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' en aan de opgaven zoals beschreven in de 'Woondeal' en 'Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley'. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Nota Wonen 2019

In de 'Nota Wonen 2019' verwoordt de gemeente Renkum haar doelen en ambities op het gebied van wonen. De 'Nota Wonen 2019' is een actualisatie van de 'Nota Wonen 2014'. De voorliggende Nota Wonen is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De actuele situatie is het vertrekpunt voor het woonbeleid. De nota is de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis om als gemeente de regie te kunnen voeren.

Voor de 'Nota Wonen 2019' zijn zes speerpunten uitgewerkt. De speerpunten zijn gebaseerd op de actuele situatie en de ambitie van de gemeente zoals verwoord in het coalitieakkoord. De speerpunten van het woonbeleid zijn:

1. Focus op de bestaande woningvoorraad;
2. Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw;
3. De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
4. Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);

5. Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
6. Duurzaamheid en klimaat.

Speerpunt 1: Focus op de bestaande woningvoorraad

Omdat het merendeel van de woningen binnen de gemeente er al staat en de nieuwbouw relatief beperkt is, wordt vooral gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- Courant maken bestaande woningen;
- Tijdelijke woningen toestaan;
- Verduurzaming van de bestaande voorraad;
- Toekomstbestendig maken van woningen faciliteren;
- Startersleningen;
- Mantelzorgwoningen;
- Leefbare wijken en buurten;
- Stapsgewijs verbeteren sociale voorraad.

Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw

Met de subregio Arnhem e.o. is voor de komende 10 jaar een kwantitatieve horizon afgesproken: kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem e.o. in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. De gemeente wil de komende periode de productie versnellen (gebruik maken economisch momentum, grote druk op de woningmarkt), maar wel onder een goede regie op kwaliteit. Dit onder andere door:

- Toevoegen van maximaal 900 woningen aan de voorraad in de periode tot 2027;
- Versnellen van gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw;
- Kwalitatieve benadering woningbouw;
- Nieuwbouw sluit aan op de woonwensen van verschillende doelgroepen;
- Nieuwbouw vergroot de diversiteit van de wijk;
- Ruimte voor innovatieve woonvormen;
- Toevoegen middeldure huurwoningen;
- Inzetten van de Woonadviescommissie (WAC) voor nieuwbouwprojecten;
- Makelaarsoverleg.

Speerpunt 3: De sociale huursector betaalbaar en beschikbaar

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het speerpunt wil de gemeente bereiken door te focussen op:

- Prestatieafspraken met de corporaties;
- Wijkgerichte aanpak;
- Focus op het toekomstbestendig maken van het bestaande bezit;
- Voldoende goede én betaalbare sociale huurwoningen;
- Verkoop van sociale huurwoningen;
- Onderzoek mogelijkheden voor groepswonen voor senioren;
- Huisvesting statushouders;
- Woonwagenstandplaatsen;
- Jongeren tot 27 jaar;

- Themabijeenkomst Renkumse Huurdersvereniging en Vivare voor de huurders;
- Leefbaarheid- het behouden van het sociaal cement in de wijk;
- Verduurzaming;
- Overleg met Woonzorg Nederland en Mooiland;
- Verhuurdersoverleg.

Speerpunt 4: Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen)

Er is al jaren sprake van vergrijzing binnen de gemeente Renkum. Tevens neemt de groep 75 plussers toe de komende jaren. Door deze vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen. Vanuit deze visie wil de gemeente inzetten op:

- Mogelijkheden voor het toevoegen van huisvesting voor ouderen;
- Nieuwbouwwoningen voor ouderen levensloopgeschikt;
- Ouderen informeren en stimuleren over woningaanpassingen;
- Ouderen en dementie;
- Verzorgd Wonen.

Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen

De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen. Het geldt ook voor mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermd woonvorm. Ook deze mensen zijn, als ze willen uitstromen uit het beschermd wonen, aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen. De gemeente wil zich hiervoor inzetten door te focussen op:

- Nieuwe initiatieven voor wooncomplexen;
- Uitstroom en het vinden van passende huisvesting (lokaal maatwerk);
- Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat

De gemeente wil streven naar klimaatneutraal in 2040. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen, bijvoorbeeld omdat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten. Voor dit speerpunt focust de gemeente op:

- Bewustwording thema klimaat;
- Warmtevisie;
- Verduurzamen van koopwoningen;
- Verduurzamen van huurwoningen;
- Duurzame nieuwbouw;
- Gezondheid.

Het uitgangspunt van de gemeente Renkum is dat woningbouwprojecten passen binnen de 'Nota Wonen 2019'. Er zijn geen grote nieuwbouwlocaties. Datgene dat nieuw wordt gebouwd moet binnen de bestaande contouren van de bebouwing passen.

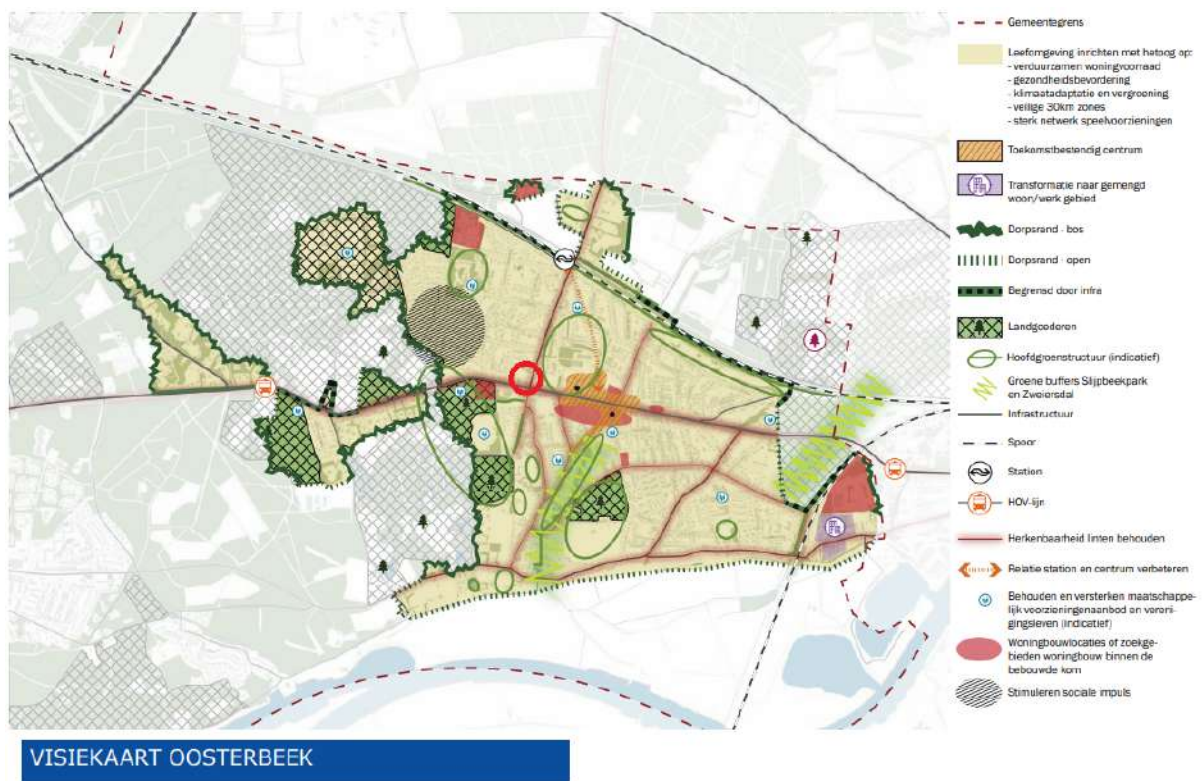
Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Renkum de 'Omgevingsvisie Renkum

2040' vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. Hieronder wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

Het doel en beoogde effect is meervoudig. De visie wil een ambitie en een kansrijke ontwikkelingsrichting geven voor Renkum als basis voor ons eigen handelen en het handelen van partijen uit de samenleving. De gemeente wil in de geest van de omgevingswet meer ruimte bieden aan initiatiefnemers en meer het gesprek voeren over de toegevoegde waarde van een initiatief voor de samenleving in plaats van het toetsen van een initiatief aan allerlei regels.

Daarnaast wil de gemeente de omgevingsvisie intern gebruiken om de al ingezette praktijk verder door te ontwikkelen om overeenkomstig de mogelijkheden van de Omgevingswet te handelen. De nieuwe omgevingsvisie moet de aanleiding vormen om onze werkwijze, processen, structuren, regels en organisatiecultuur te bespreken en verder in te richten.



Visiekaart Oosterbeek (plangebied rood omcirkeld)

Toetsing Gemeentelijkbeleid

Met de sloop van een oude niet duurzame woning die niet meer aan de huidige eisen voldoet en de bouw van duurzame toekomst bestendige appartementen, voldoet het initiatief aan de Nota Wonen 2019.

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan dat woningbouw in de bebouwde kom

gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere nieuwbouw van woningen, woningsplitsing, splitsen van (woon)percelen door toevoeging van enkele nieuwe woningen en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De locatie ligt in de bebouwd gebied en betreft een herontwikkeling. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

Het initiatief is in overeenstemming met de 'Nota Wonen 2019' en de Omgevingsvisie 2040.

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 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing m.e.r.-beoordeling

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bijgevoegd. Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan Stationsweg 4, 2023 kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieueffectrapportage geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem- en het grondwater noodzakelijk. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Dit moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing bodem

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en behoudt de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In dit plan is er geen sprake van functieverandering. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de woonfunctie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland en rondom Oosterbeek oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in of om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing explosieven

Om de risico's op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (NGE) binnen het plangebied in kaart te brengen zal voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden onderzoek worden gedaan naar NGE's.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning wordt er onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE) uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect explosieven geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen,

kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing luchtkwaliteit

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van een woning en de bouw van een appartementencomplex met 8 wooneenheden. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2018 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2018, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in

het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing geur

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van een woning en de bouw van een appartementencomplex met 8 wooneenheden. Hiermee is sprake van de realisatie van een geurhindergevoelig object.

De meest nabij gelegen (melk)veehouderij is gelegen op circa 900 meter aan de Valkenburglaan 3 in Oosterbeek. Daarnaast is aan de Valkenburglaan 1 in Oosterbeek een pensionstal gevestigd. De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het project aan de Stationsweg ligt in de bebouwde kom van Oosterbeek en daarom moet de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) tot het emissiepunt (stal) minimaal 100 meter bedragen. Er wordt ruim aan deze afstand voldaan.

Hiermee is een goed woon- en leefklimaat aangetoond. Een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing geluid

In de omgeving van het plangebied is geen gezonde industrieterreinen aanwezig. De spoorlijn Arnhem - Utrecht ligt op circa 630 meter. Deze spoorlijn heeft een zone van 200 meter, waardoor het appartementencomplex buiten de zone van de spoorlijn ligt. Er is daarom geen sprake van geluidhinder als gevolg van industrielawaai en/of spoorwegen. Het plangebied is wel gelegen in de onderzoekszones van de Utrechtseweg (N225) en Stationsweg. Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is in juli 2022 derhalve door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

Stationsweg

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Stationsweg bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110 Wgh. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de

Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Utrechtseweg (N225)

De hoogste geluidsbelasting van de Utrechtseweg (N225) bedraagt 54 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Gevelgeluidwering

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woning. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 64 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(64-33=)$ 31 dB worden bereikt.

Bij de bouw van de appartementen wordt vanwege de minimale eisen aan geluidswering uit het Bouwbesluit 2012 al een gevelwering van 20 dB gehaald. De overige geluidwering kan met aanvullende maatregelen worden behaald.

Verlening van hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt voor twee wegen een hogere waarde moet worden aangevraagd. Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Stationsweg en de Utrechtseweg (N225), het toepassen van het geluidsscherm langs de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van een appartementencomplex met 8 appartementen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Zoals gezegd ligt in de Wgh de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Renkum een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 58 respectievelijk 54 dB afkomstig van de Stationsweg en de Utrechtseweg (N225). De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er na het verlenen van hogere waarden vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Er bestaat geen belemmering ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. In navolgende tabel zijn de betreffende richtafstanden per milieu-categorie weergegeven.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing milieuzonering

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Oosterbeek. In de nabije omgeving liggen woningen, winkels, horeca en kantoren. Het plangebied maakt, gezien de aanwezige en toekomstige functies, deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van een woning en de bouw van een appartementencomplex met 8 wooneenheden. Met het initiatief worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige functie. In de

directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich restaurant Schoonoord, ijssallon Gelatteria La Farfalla en Mijnhart uitvaartverzorging wat milieuhinderveroorzakende functies betreft.

Het restaurant en de ijssallon vallen onder 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI-2008: 561). De uitvaartonderneming valt onder 'Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra' (SBI-2008: 9603). De objecten hebben de volgende hindercontouren:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Daadwerkelijke afstand
Restaurant Schoonoord	10	0	10	10	10	70
Gelatteria La Farfalla	10	0	10	10	10	90
Mijnhart uitvaartverzorging	0	0	10	0	10	130

Er wordt voldaan aan de aanbevolen afstanden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet

een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing externe veiligheid

Op de locatie is reeds een kwetsbaar object aanwezig in de vorm van een woning. Door de sloop van de woning en de realisatie van een nieuw appartementencomplex met acht wooneenheden neemt het aantal personen in de dag- en nachtperiode in het plangebied, ten opzichte van de huidige situatie, toe. Er is daarmee sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Blijkens de risicokaart is op circa 265 meter van het plangebied een zwembad aanwezig. Op circa 845 meter bevindt zich een gasontvangststation en op circa 650 meter een buisleiding. Ter indicatie is navolgend een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied ter plaatse van blauwe punt)

Buisleidingen

Ten westen en noorden van het plangebied liggen op circa 650 meter en 740 meter twee gasleidingen. De leidingen hebben de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
N-568-10	12,44 inch	40,00 bar	142 meter
N-568-14	4,25 inch	40,00 bar	59 meter

Op basis van voorgaande informatie kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de buisleidingen. De ontwikkeling in het plangebied zorgt niet voor een toename van het groepsrisico.

Gasontvangststation

Voor het gasontvangststation N-118 geldt een afstandscontour van 15 meter. Gezien de afstand tot het plangebied, vormt dit geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Water

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Blauw Omgevingsprogramma

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

In november 2021 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe een nieuw waterbeheerprogramma vastgesteld, het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027. Met het BOP zoekt het waterschap nadrukkelijk de samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners, om samen aan een duurzame en waardevolle leefomgeving te bouwen. Sleutelgebieden zijn gebieden waar doelen samenkomen met die van gebiedspartners en waar kansen gezien worden om samen te werken. Het plangebied is niet gelegen binnen een sleutelgebied.

In het BOP staat beschreven wat de doelen zijn per deelgebied. De doelen zijn gecategoriseerd in vijf onderwerpen:

1. waterveiligheid,
2. watersysteem,
3. wonen en zuiveren,
4. circulaire economie en
5. energietransitie.

Het plangebied valt onder het deelgebied Gelderse Vallei. In het plangebied geldt geen specifiek gebiedsdoel. In de omgeving wordt wel gewerkt aan de gebiedsopgave Gelderse Vallei deelgebied Zuidwestelijke Veluwe. Tussen Wageningen en Arnhem liggen kwetsbare bronlandschappen, de beginpunten van beken op de flanken van de stuwwallen. Met de partners wordt gewerkt aan het sluitstuk van de optimalisatie van de beekdalen van Renkumse en Heelsumse Beek, die worden doorsneden door de provinciale weg N225. Dit doet het waterschap door bos- en natuurbeheer, inspeland op klimaatverandering, zoals omvorming naar loofbos, het vasthouden van water en landschaps- en beekherstel.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (Hoofdstuk 2,5). Het plangebied en de omgeving (en overigens het hele grondgebied van de gemeente Renkum) zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.38 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.

Beleid gemeente Renkum

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water en riolering is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan 2022-2026 van oktober 2021. Het gemeentelijk rioleringsplan is de opvolger van het vGRP+ Water Stroomt 2016-2020. Het beheerplan Water en Riolering beschrijft wat er nodig is voor het aanleggen, onderhouden en te zijner tijd vervangen van infrastructuur ten behoeve van water en riolering.

De gemeente heeft de zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het doel van de zorgplichten voor water is om toekomstgericht bij te dragen aan een prettige en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met volksgezondheid, duurzaamheid, milieuverontreiniging en klimaatverandering.

In 2050 moet Renkum klimaatbestendig en waterrobuust zijn ingericht. Daar is al mee begonnen en daar blijft de gemeente fors op inzetten. Dit uitgangspunt (landelijk afgesproken in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie DPRA en in het Regionaal Manifest Ruimtelijke Adaptatie) is ook vertaald in het ambitieniveau dat vastgesteld is met de Ambitienota 2021.

Voor hemelwater betekent dat, dat er zoveel mogelijk afgekoppeld wordt en nooit wordt aangesloten in nieuwbouwsituaties. Het aantal hemelwatervoorzieningen zal dan ook in de periode tot 2050 flink toenemen. De gemeente heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen. De hemelwatervoorzieningen zullen dan ook voor een groot deel onderdeel zijn van de (zichtbare) openbare ruimte. Voordat het hemelwater kan wegzakken in de bodem, moet er plek zijn om het water tijdelijk te bergen. Hierbij wordt uitgegaan van 40 mm berging voor elke m² afvoerend verhard oppervlak.

Als de bodem zeer goed doorlatend is, is er minder berging nodig. Zodra er water in de berging terecht komt, verdwijnt het immers meteen weer naar de ondergrond. De gemeente wil graag voorkomen dat grote bergingen altijd leeg of bijna leeg zijn. Om die reden mag - afhankelijk van de korrelgrootte van de grond - iets van de bergingsbehoefte afgetrokken worden. De manier waarop dit mag plaatsvinden, staat verwoord in een separaat memo, dat verstrekt wordt aan alle initiatiefnemers én bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning. Aangezien water in een berging of open voorziening geen gevaar mag opleveren voor bijvoorbeeld de volksgezondheid, maar ook omdat de voorziening beschikbaar moet zijn voor een volgende gebeurtenis, moet de voorziening de mogelijkheid hebben 'leeg te lopen'. Deze overloopmogelijkheid mag niet richting riolering plaatsvinden. Hierbij wordt gehanteerd dat de voorziening uiterlijk 24 uur ná de bui leeg moet zijn.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de ontwikkeling geen waterschapsbelangen raakt. De watertoets is toegevoegd als Bijlage 3.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing Archeologie

Op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Renkum ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' ligt het plangebied in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 200 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm-mv. De voorgenomen ingreep overschrijden de vrijstellingsgrens voor onderzoek. Derhalve is in mei 2022 door Hamaland Advies een archeologisch bureau en booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 4.

Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit alle perioden inclusief de Tweede Wereldoorlog. Er worden in het plangebied geen bouwhistorische waarden verwacht.

Booronderzoek

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem in het grootste deel van het plangebied bestaat uit de bouwvoor op een menglaag op dekzand of gestuwde afzettingen. De top van de menglaag ligt tussen 25 cm-mv en 45 cm-mv.

Selectieadvies

De resultaten van het verkennend booronderzoek laten zien dat er geen intacte bodems in het plangebied zijn gevonden. Verder wordt de kans gering geacht dat met de toekomstige graafwerkzaamheden archeologische waarden verloren gaan. Daarom is geadviseerd om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven. Dit advies is door de gemeente in een selectiebesluit overgenomen.

Gezien de locatie van het plangebied kunnen er echter wel resten aanwezig zijn die te maken hebben met operatie Market Garden. Gezien deze verwachting dienen eventueel benodigde benaderingen in het kader van explosievenruiming archeologisch begeleid te worden. Een dergelijke archeologische begeleiding dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Renkum goedgekeurd PvE.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels is een, bij de verwachtingswaarden passende, dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

Toetsing Cultuurhistorie

Volgens de kaart 'historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' herbergt het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of lijnelementen (waterlopen, dijken en kaden, wegen en spoorwegen en zichtassen).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.12 Natuurwaarden

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. De belangrijkste resultaten zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden. Voordat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven dient nader ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden en eventuele vervolgstappen zijn genomen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werden diverse invliegmogelijkheden aangetroffen in het woonhuis en de oostelijk gelegen schuur. De sloop van de bebouwing zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als verblijfplaats fungeren voor vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing moet daarom nader worden onderzocht.

Steenmarter

Van de steenmarter is de aanwezigheid in het woonhuis en de oostelijke gelegen schuur niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar de steenmarter is noodzakelijk om te bepalen of de soort nog gebruik maakt van de bebouwing en welke functie de bebouwing al dan niet heeft voor de steenmarter.

Gierzwaluw

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële invliegopeningen aangetroffen in het vrijstaande woonhuis. De sloop van de bebouwing zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestplaats fungeert voor de gierzwaluw. De aanwezigheid van de gierzwaluw moet daarom nader worden onderzocht.

Huismus

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële invliegopeningen aangetroffen in het vrijstaande woonhuis en de oostelijk gelegen schuur. De voorgenoemde bebouwing is daarom geschikt als nestlocatie. De sloop van de bebouwing zou daarom kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als

deze als nestplaats fungeert voor de huismus. De aanwezigheid van de huismus moet daarom nader worden onderzocht.

Algemene soorten

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op het perceel voorkomen. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Houtopstanden

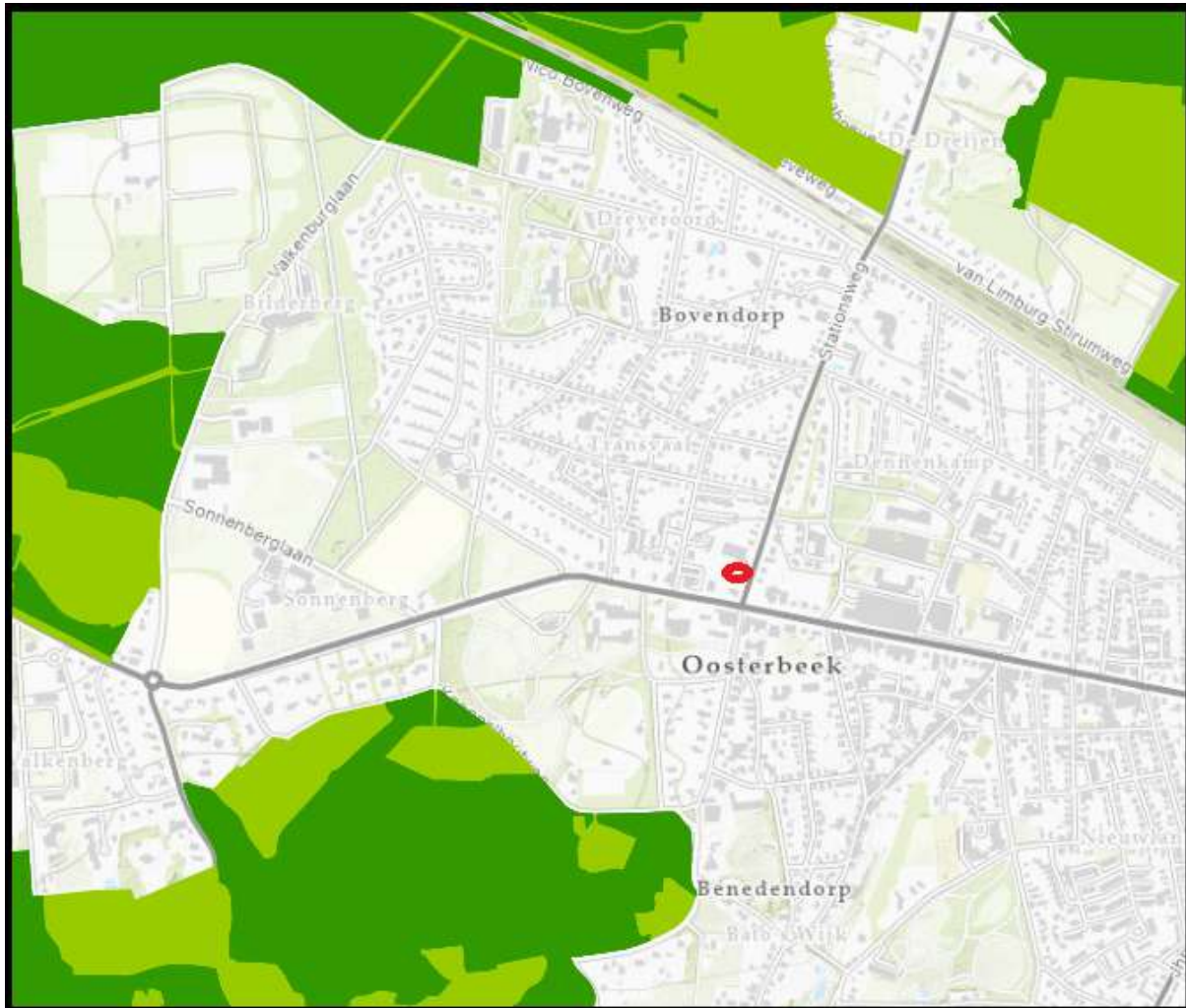
Bij de kap van houtopstanden is er geen sprake van een meld- en herbplantingsplicht zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Het projectgebied valt namelijk binnen de begrenzing van de bebouwde kom. De twee monumentale bomen blijven behouden. Aangezien de aanwezige bomen niet gekapt worden hoeft er ook geen rekening te worden gehouden met de aanvraag van een gemeentelijke kapvergunning.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 450 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien het type werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht.

Omdat twee Natura 2000-gebieden op minder dan 10 km afstand van het projectgebied liggen vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen van dit gebied. Om eventuele effecten van de stikstofuitstoot op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is er een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Het projectgebied ligt op circa 450 meter van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en circa 480 meter van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.



Globale ligging plangebied ten opzichte van Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen) (bron: Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022))

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Veluwe dat op een afstand van circa 450 meter van het plangebied ligt. Het enige andere Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand betreft de Rijntakken (ca. 4,4 km). In het kader van de Wet natuurbescherming dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze gebieden.

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie (zie Bijlage 6) blijkt dat de ontwikkeling aan de Stationsweg 4 in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie

groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van een aantal diersoorten, zoals de vleermuis, gierzwaluw, huismus en steenmarter, is wel noodzakelijk voordat de vergunning voor het bouwen afgegeven kan worden. Voor het bestemmingsplan is dat nader onderzoek (nog) niet nodig.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met acht appartementen waar zich in de huidige situatie een woonhuis bevindt. Per saldo is daarmee sprake van een toename met zeven wooneenheden. Deze functie heeft een verkeersaantrekkende beweging.

De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkcijfers naar parkeernormen" (december, 2018) en "Demografische kerncijfers per gemeente" van het CBS. De verkeersaantrekkelijke werking is afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente, de ligging t.o.v. het centrum en het woningtype. Oosterbeek valt onder gemeente Renkum. Het CBS typeert de gemeente Renkum als een 'weinig stedelijke gemeente'.

Volgens CROW kan de ligging van het projectgebied getypeerd worden als 'schil centrum' aangezien de locatie vlak rond het centrum van Oosterbeek ligt. De verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt een toename van gemiddeld $[7 \times 7,3 =]$ 51,1 ritten met licht verkeer per etmaal. De ontwikkeling zorgt daarmee voor een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via de Stationsweg naar de Utrechtseweg (N255). De Stationsweg en de Utrechtseweg hebben voldoende capaciteit om de toename van het verkeer ten gevolge van de boogde ontwikkeling op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met acht wooneenheden. Ten opzichte van de voormalige situatie is er een toename in de parkeerbehoefte.

De gemeente Renkum heeft aangegeven uit te gaan van een parkeernorm van 1,6 voor dure koopappartementen op de locatie van het plangebied. Dit betekent dat er moet worden voorzien in $(8 \times 1,6 =)$ 12,8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm. Daarnaast wordt er voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.14 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die vragen om een nadere planologische afweging. Om de overige kabels en leidingen in het plangebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC -melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit de aspecten kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.15 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Deze paragraaf gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

4.15.1 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een (samenwerkings)overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

4.15.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten voorbereiding op het proces zijn er van januari tot en met 2021 gesprekken gevoerd met belanghebbenden, omwonenden en de gemeente Renkum om te inventariseren wat er precies leeft op de locatie van het plangebied en in haar omgeving. Daarna zijn er een tweetal inloopavonden georganiseerd om wensen en ideeën van de omwonenden en belanghebbenden op te halen en hen te betrekken bij het ontwikkel- en ontwerpproces. Een verslag van deze participatie is bijgevoegd als Bijlage 7.

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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

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

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

 - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
 - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 - c. nadere eisen;
 - d. afwijken van de bouwregels;
 - e. specifieke gebruiksregels;
 - f. afwijken van de gebruiksregels;
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - h. wijzigingsbevoegdheid.

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

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

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 - a. anti-dubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
 - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.

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: Tuin en Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen.

5.2.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de voortuin van de woningen. Op gronden met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. Met de aanduiding 'weg' is aangegeven dat daar ook verkeersvoorzieningen toegestaan zijn als ontsluiting en parkeren van en op het terrein ten behoeve van de woningen. Ter plaatse van de 'bijgebouwen' is ook een bijgebouw / overkapping / carport toegestaan bijvoorbeeld ten behoeve van het stallen van fietsen of auto's.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de te bouwen woningen (gestapeld) in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in het bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Met de aanduiding 'gestapeld' is aangegeven dat alleen gestapelde woningen zijn toegestaan.

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

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

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

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

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat verder twee zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over “onderliggende” materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang en zijn vrijwel allen eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m² betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. 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.

Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

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

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom. Indien partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is konden zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken, derhalve tot en met 24 januari 2023 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. In het Gemeenteblad van 14 december 2022 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 14 december 2022 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 en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 oktober 2022 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Gemeenteblad en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Daarin is de verwachting uitgesproken dat het ontwerpbestemmingsplan halverwege / eind november 2022 ter inzage zou liggen.

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

6.2.2 zienswijze 1

Hogenkampseweg 97, Renkum

Ontvangst zienswijze: 6 januari 2023

Inboeknummer: 170315

samenvatting:

Reclamant geeft aan te reageren op (noemt dat bezwaar), zoals reclamant dat noemt, een viertal omgevingsvergunningen; waaronder 'Ontwerpbestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023', het ontwerp-beeldkwaliteitplan Stationsweg 4 en daarbij horende het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid'.

Reclamant geeft aan dat bij alle vier de omgevingsvergunningen geconstateerd wordt dat de voorkeurswaarde m.b.t. het geluid wordt overschreden.

Reclamant geeft aan zich bewust ervan te zijn dat dit een keer kan voorkomen, maar vier aanvragen in een tijdsbestek van 2 maanden is geen incident maar een structureel probleem.

Dit wordt in alle gevallen opgelost door betere isolatie van de woningen. Deze oplossing is waarschijnlijk voor binnenshuis prima, maar het gaat geheel voorbij aan het feit dat mensen voor

een deel van hun tijd graag buiten vertoeven. En daar is dit geen oplossing voor, integendeel, het lawaai zal leiden tot stress, ergernis en misschien zelfs gehoorschade als tinnitus. Een groene gemeente als Renkum moet dit niet willen toestaan.

Het is reclamant duidelijk geworden dat de gemeente 'het overlast van geluid probleem' blijkbaar niet ernstig genoeg vindt om op een structurele manier op te lossen. In de directe omgeving van reclamant blijkt dit ook uit de overlast van de A50 (bij oosten wind) maar ook de extra overlast die de recentelijk aangebrachte nieuwe slijtlaag van de Hogenkampseweg veroorzaakt. Reclamant verzoekt daarom ook om een geluidbesperkingsplan te maken waarin naast een gedegen analyse ook goede geluidsbepalende maatregelen getroffen worden.

reactie:

Reclamant heeft reeds op 6 januari 2023 een mail ontvangen als reactie op de brief met daarin uitleg over de procedures en over het hoe en waarom van het vaststellen van een besluit hogere grenswaarde geluid. Hierna wordt dit nogmaals uitgelegd.

Geen mogelijkheid tot indienen bezwaar

Reclamant lijkt een aantal juridische onderdelen door elkaar te halen. De door reclamant genoemde plannen gaan niet over omgevingsvergunningen. Daarom kan reclamant daartegen ook geen bezwaar maken. Reclamant noemt in zijn brief een aantal bestemmingsplannen, dat zijn dus geen omgevingsvergunningen. Bestemmingsplannen zorgen er alleen voor dat er een bouwtitel ontstaat en dat er later omgevingsvergunningen voor het bouwen aangevraagd kunnen worden. Die omgevingsvergunningen zijn nog niet aangevraagd. Over een bestemmingsplan en een besluit hogere grenswaarde geluid kan een zienswijze worden ingediend in de periode dat die ter inzage liggen.

Zienswijze twee ontwerpbestemmingsplannen en bijbehorende besluiten hogere grenswaarden geluid

De bestemmingsplannen en de bijbehorende besluiten hogere grenswaarden geluid voor de ontwerpplannen zoals genoemd bij 1. en 4. uit de brief (dus Stationsweg 4 en Utrechtseweg 71-79 in Oosterbeek) lagen ten tijde van de ontvangst van de brief ter inzage. Daarover kan iedereen een 'zienswijze' indienen (en dat heet dus geen bezwaar). Het 'bezwaar' daarover van reclamant vatten wij daarom op als een 'zienswijze' over die besluiten. Deze zienswijze over die bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en besluiten hogere grenswaarde geluid betrekken wij bij de definitieve besluitvorming daarover door de gemeenteraad (over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan) en het college (besluit hogere grenswaarde geluid). Na vaststelling van die besluiten kunnen in principe alleen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State, en zoals het er nu naar uitziet is reclamant bij deze besluiten geen belanghebbende (want reclamant woont in Renkum en de bestemmingsplannen hebben betrekking op percelen in Oosterbeek).

Uitleg 'hogere grenswaarde geluid'

Volgens de Wet geluidhinder dient bij een nieuwe woningbouwontwikkeling die mogelijk gemaakt moet worden, met een bestemmingsplan onderzocht te worden of voor die nieuwe woningen voldaan kan worden aan de geldende voorkeursgrenswaarden (streefwaarde) van geluid (wegverkeer) bij bijvoorbeeld 50 km/uur-wegen. Mocht dat niet zo zijn dan kan tot aan de maximale toegestane geluidwaarden een ontheffing worden verleend. Dus de maximaal toegestane waarde mag niet worden overschreden. Het college kan voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde geluid een besluit nemen waarbij een hogere grenswaarde geluid wordt vastgesteld. Dat is wat er aan de

hand is bij beide bestemmingsplannen. Daarbij geldt dan dat de gevel van die woningen wel aan bepaalde maximale geluidswaarde / geluidsisolatiewaarde moet voldoen zodat binnen in de woning wel voldaan kan worden aan de daar geldende waarden van 33 dB.

Voor 30 km/uur-wegen geldt die wettelijke geluidswaarden en onderzoeksplicht bij bestemmingsplannen niet. Ondanks dat er wellicht ook hogere geluidswaarden dan de voorkeurswaarden aanwezig zijn. Ook geldt dit allemaal niet voor bestaande woningen. In de praktijk hebben enorm veel bestaande woningen in de gemeente, maar ook in heel Nederland een hogere geluidswaarde op de gevel van de voorkeursgrenswaarde. Zeker als die woningen aan een 50 km/uur-weg liggen. Soms kan daar door stiller asfalt nog iets aan worden gedaan, maar meestal niet of levert dat maar weinig geluidwinst op.

Dus er bestaat zoiets als een voorkeursgeluidswaarde / streefwaarde en een maximale waarde. Die laatste mag bij nieuwbouw niet (zomaar) overschreden worden.

In de praktijk zal voor nagenoeg elk nieuw bestemmingsplan voor woningen een rekenkundige overschrijding plaatsvinden dan de voorkeursgrenswaarde. Voor die rekenkundige exercitie dient een procedure doorlopen te worden via het vaststellen van een hogere grenswaarde geluid. Met dat besluit (besluit vaststellen hogere geluidswaarden geluid) kan de gemeente dan straks bij de bouw van de woningen geluidseisen stellen aan de geluidsisolatie van de gevel om te zorgen voor een goed geluidsniveau in de woning. Indien er geen besluit wordt genomen kan de gemeente die isolatiewaarde van de gevel ook niet eisen. Met het nemen van een besluit 'hogere grenswaarde geluid' is er dus meer borging van een goed geluidsniveau in de woning.

Voor de genoemde plannen bij 1. en 4. (Stationsweg 4 en Utrechtseweg 71-79) uit de brief van reclamant geldt overigens slechts dat op delen van de gevels de voorkeursgrenswaarden (iets) worden overschreden (en dus niet overal).

Situatie aan de Hogenkampseweg

De brief / zienswijze lijkt ons inziens vooralsnog een manier om aandacht te vragen voor de door reclamant ervaren geluid(soverlast) bij zijn woning dan wel gemeentebreed. Inhoudelijk kan een zienswijze over de ontwerpbestemmingsplannen en de daarvoor genomen besluit hogere grenswaarde geluid niet leiden tot eventuele verbetering van de geluidssituatie bij de woning van reclamant. Want dat zijn twee aparte locaties en zaken / procedures.

Zoals vermeld is een besluit hogere grenswaarde geluid iets wat landelijk bij wet geregeld is als een procedure stap en komt dat in heel Nederland enorm vaak voor. Dat is dus niet iets specifiek van Renkum.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of het besluit hogere grenswaarde geluid.

6.2.3 zienswijze 2

Stationsweg 4, Oosterbeek

Ontvangst zienswijze: 24 januari 2023

Inboeknummer: 171252

samenvatting:

Reclamant geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitplan voor Stationsweg 4 in Oosterbeek. Reclamant geeft aan dat deze zienswijze niet is bedoeld om te motiveren tegen de plannen van de ontwikkelaar, maar juist tegen de regelgevende overheid (de gemeente dus) die de lijntjes voor huidige, maar meer nog toekomstige ontwikkelingen naar de mening van reclamant veel te los laat.

De huidige ontwikkelaar probeert met de middelen die hem ter beschikking staan een voor alle betrokkenen optimaal plan te ontwikkelen en hij lijkt hier goed in te slagen. Dit betekent echter niet dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen ruimer opgesteld zouden moeten worden dan hetgeen de huidige ontwikkelaar voor ogen heeft. Reclamant heeft het inderdaad over de huidige ontwikkelaar. Reclamant geeft aan dat het leven leert dat zaken niet altijd lopen zoals gepland; daarom moeten wij (dus de gemeente als regelmaker en reclamant als direct omwonende) hier de ogen niet voor sluiten en ook nadenken over een situatie waarbij de huidige ontwikkelaar besluit zijn plannen niet verder door te zetten (bijvoorbeeld doordat zijn plan financieel niet meer uit kan of anderszins) er een opvolgende ontwikkelaar dankbaar gebruik maakt van de door de gemeente zeer royaal toegestane (1) Bouwhoogtes, (2) Verkeer en Parkeren, (3) Bestemming Wonen, (4) Afwijken van de Bouwregels, (5) Afwijken van de Gebruiksregels en (6) Effectbeoordeling Stikstofdepositie. De bezwaren van reclamant richten zich dan ook meer op de (anders dan de huidige plannen) mogelijke toekomstige situaties en hier is reclamant fel tegen.

1: Bouwhoogtes

De huidige plannen van de ontwikkelaar vragen (om zijn spreadsheet te laten kloppen, zo geeft hij het zelf aan) om een bouwhoogte van 12 meter, met een goothoogte van 9 meter. Waarom gaat de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan dan uit van een maximale bouwhoogte van 13 meter en een goothoogte van maximaal 10 meter? Dit is niet gevraagd en bovendien ook niet nodig, maar is voor reclamant als direct omwonende direct extreem belastend. Een extra hoogtemeter erbij betekent veel, heel veel (terwijl het helemaal niet nodig is om de huidige plannen doorgang te laten vinden).

De architect kon reclamant niet uitleggen vanaf welk punt de hoogte van het geplande nieuwe gebouw gemeten wordt. Om hierbij misverstanden te vermijden, wil reclamant graag bij de tekeningen / het bestemmingsplan op laten nemen dat het "nulpunt" ofwel "peil", het midden van de straat (Stationsweg) in het midden van de breedte van het perceel (er is een hoogteverschil ook in de breedte van het perceel) wordt aangehouden (Art 2.2, pagina 64).

Stel nu dat het "vanuit gemeentelijke werkwijzen of zo" nodig zou zijn om hoogtemeters op hele meters naar boven af te ronden, vraagt reclamant de gemeente om een maximale bouwhoogte van 12 meter met een maximale goothoogte van 9 meter toe te staan. Hierdoor moet het huidige bouwontwerp 10 a 15 cm zakken. Dit kan makkelijk door 10 a 15 cm van de huidige grondlaag te verwijderen.

Door de geplande plaatsing van zonnepanelen op het platte dak, komt het huidige plan namelijk uit op een bouwhoogte van 12 meter "en een beetje". Met dit soort "vage bepalingen" kan reclamant niet leven waardoor reclamant het volgende voorstelt:

- Terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 13 meter naar 12 meter (exact);
- Terugbrengen van maximale goothoogte van 10 meter naar 9 meter (exact);
- "Het Peil" wordt bepaald als zijnde "de hoogte van het midden van de Stationsweg, in het midden van het perceel Stationsweg 4 (omdat de weg naar beneden toe afloopt, is dit de meest faire aanpak);

- Om de ontwikkelaar toch gelegenheid te geven om zonnepanelen bovenop de maximaal toegestane bouwhoogte te plaatsen, kunnen deze zonnepanelen toegevoegd worden aan artikel 2.12 "algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk (pagina 65)", waardoor de bouwhoogte (inclusief zonnepanelen) na plaatsing van de zonnepanelen toch uitkomt op "iets meer dan" de maximale bouwhoogte van 12 meter.

2: Verkeer en parkeren (hoofdstuk 4.13, pagina 44)

Er is in de ontwikkelingsplannen op het perceel een "enkele rijbaan" voorzien voor zowel aankomend als vertrekkend autoverkeer, zodat er geen ruimte is om elkaar te passeren. Verkeer dat het perceel op wil rijden (via de enkele rijbaan), zal indien er op dat moment ook verkeer is dat het perceel wil verlaten (via dezelfde enkele rijbaan), gaan twifelen en hierdoor verkeersonveilige situaties kunnen veroorzaken op de drukke Stationsweg (zoals deze rijbaan bijvoorbeeld achteruitrijdend willen/moeten verlaten). Bovendien wordt de voorziene uitrit van het perceel Stationsweg 4 direct grenzend aan de in- en uitrit van het perceel Stationsweg 6 geplaatst (alwaar een drukbezocht kantoorgebouw gevestigd is). Volgens reclamant kunnen deze verkeersbewegingen tot verkeersgevaarlijke situaties leiden, waarvoor "de ogen niet op voorhand gesloten mogen worden".

3: Bestemming Wonen (artikel 5.2.2, pagina 49)

Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente geen "sexinrichtingen" toe staat, maar wel "een aan-huis-verbonden bedrijf" en/of "een aan-huis-verbonden beroep"? Reclamant is het met de gemeente eens dat "sexinrichtingen" inderdaad niet gewenst zijn op deze plaats, maar datzelfde geldt ongewijzigd voor:

- (artikel 1.4) 'aan-huis-verbonden bedrijf', met daarin opgenomen onder andere: "*computerservice, koerierdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen*";
- (artikel 1.5) "aan-huis-verbonden beroep", met daarin opgenomen onder andere; "*huisarts, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts, kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure, kinderopvang*".

Die (zo kan reclamant zich voorstellen) een vergelijkbaar effect hebben op het aantal verkeersbewegingen en bovendien op de parkeerbehoefte.

Ook het in dit artikel toegestane "Kamerbewoning" zal afbreuk doen aan de uitstraling van het pand; kamerbewoners hebben over het algemeen geen zorg voor het handhaven van een positieve en passende uitstraling van het pand.

Vestiging van (onder hetzelfde begrip opgenomen) bij voorbeeld loodgieter, meubelmaker, glazenwasser, verloskundigenpraktijk, kapper (en dergelijke) zal leiden tot onder andere reclame-uitingen in/aan het pand, die het geplande hoge uitstralingsniveau zullen doen afnemen.

Onder dit artikel wordt gemotiveerd dat deze bepalingen opgenomen zijn om "voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen". Dit, is nu net wat reclamant als direct omwonende niet wenselijk acht. Reclamant wil niet dat de deur naar dit soort mogelijke toekomstige ontwikkelingen open staat. Het bestemmingsplan dient duidelijk + afgebakend te zijn, zonder "voldoende flexibiliteit" in zich te hebben. Dit is volgens reclamant voor de huidige geplande ontwikkeling ook allemaal helemaal niet nodig.

Aanvullend is het aantal van 13 voorziene parkeerplaatsen (bij al dit soort uitzonderingen) volgens reclamant absoluut niet toereikend om (los van de parkeerbehoefte van 8 appartementen) ook nog aan de parkeerbehoefte voor "bezoekend" verkeer te voldoen.

Reclamant vraagt om "al dit soort flexibiliteit" uit de plannen te verwijderen en zowel "aan-huis-verbonden bedrijf" als "aan-huis-verbonden beroep" niet toe te staan.

4: Afwijken van de bouwregels (artikel 4.4, pagina 69)

Een bestemmingsplan dient gericht te zijn op de huidige bouwplannen en niet "te veel ruimte laten voor toekomstige ontwikkelingen", zoals in dit artikel opgesomd wordt, onder andere:

- Hoofdgebouw zou zomaar tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd (onder voorwaarden van geluidsbelasting);
- Er mag zomaar een woning / wooneenheid meer gerealiseerd worden. Het feit dat de parkeernorm en verkeerssituatie hiermee voor 1/8e toe zal nemen, wordt niet eens benoemd. Door het toevoegen van een woning / wooneenheid, zijn er 14.4 (dus 15) parkeerplaatsen benodigd (parkeernorm 1.6) en hier is helemaal geen ruimte meer voor.
- Maximale goothoogte van hoofdgebouw en (mogelijk) bijgebouw mogen (onder voorwaarden) verhoogd worden;
- Totale oppervlakte van aan- en uitbouwen mag vergroot worden.

Dit soort "toegestane afwijkingen" maakt alles groter dan nu benodigd en gevraagd. Reclamant vraagt om geen afwijkingen van de bouwregels toe te staan.

5: Afwijken van de gebruiksregels (artikel 4.6, pagina 70)

- Kamerbewoning: al eerder door reclamant benoemd;
- artikel 4.6.1.d: "medewerkers van een ondernemer": hierdoor is er nog meer parkeerbehoefte. Er is geen ruimte voor uitbreiding van het huidige aantal van 13 parkeerplaatsen.

Reclamant vraagt om deze gevraagde afwijkingen niet toe te staan.

6: Bijlagen, Effectbeoordeling Stikstofdepositie

De in deze bijlage opgenomen uitkomsten van de gedane berekeningen kunnen absoluut niet op reële uitgangspunten gebaseerd zijn. Zo zijn er in de realisatiefase (jaar 2024) slechts 4 machines opgenomen die volgens de opgave vrijwel geen draaiuren zullen hebben. Deze uitgangspositie is absoluut niet reëel te noemen:

- Rupskraan 40t: 30 uur per jaar
- Betonpomp: 10 uur per jaar
- Minigraver: 4 uur per jaar
- Midigraver: 70 uur per jaar

Reclamant vraagt zich af hoe met inzet van zo'n minimaal aantal draaiuren, een dergelijk groot pand gerealiseerd kan worden. Bovendien zullen er veel meer belastende machines nodig zijn voor de realisatie van dit appartementencomplex.

Toevallig (?) zullen er in realisatiejaar 2025 exact gelijke hoeveelheden draaiuren van alleen deze 4 machines benodigd zijn. Nou, zo'n groot pand is echt niet met alleen de inzet van deze machines te realiseren.

Reclamant vraagt om er zorg voor te dragen dat de berekening (en daarmee de uitkomsten) op wel reële feiten zal worden gerealiseerd (en de huidige berekeningen en daarmee conclusie dus terzijde zullen worden gelegd omdat deze niet reëel lijken).

reactie:

Algemeen:

Reclamant woont schuin tegenover het plangebied. Reclamant heeft zich in het voortraject van het planontwerp voor Stationsweg 4 intensief ingezet voor een goed ontwerp voor de planlocatie; qua massa, hoogtes, zichtlijnen, aantal en soorten woningen, rooilijn (tussen Stationsweg 2 en 6) en inpassen en behoud van twee grote bomen. Het is mede aan reclamant te danken dat het planontwerp meerdere keren is aangepast, van een gebouw met circa 20 appartementen naar het huidige en minder volumineuze ontwerp van 8 appartementen die verder van de straat af ligt dan de eerdere plannen en de huidige woning op het terrein. Verder schaven aan / beperken van het bouwplan is niet meer mogelijk. Ook qua architectuur en vormgeving van het gebouw is rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen. Zo is er in het nieuwe ontwerp voor gekozen om de vierde bouwlaag te realiseren in de vorm van een (visuele) kap (hellende hoek). Daarmee ontstaat er een soort tweede goot op een lagere hoogte dan de bouwhoogte. Visueel oogt het gebouw daarmee lager, minder modern en dus meer als statige villa(vorm). In het logboek, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is daarover ook het nodige opgenomen.

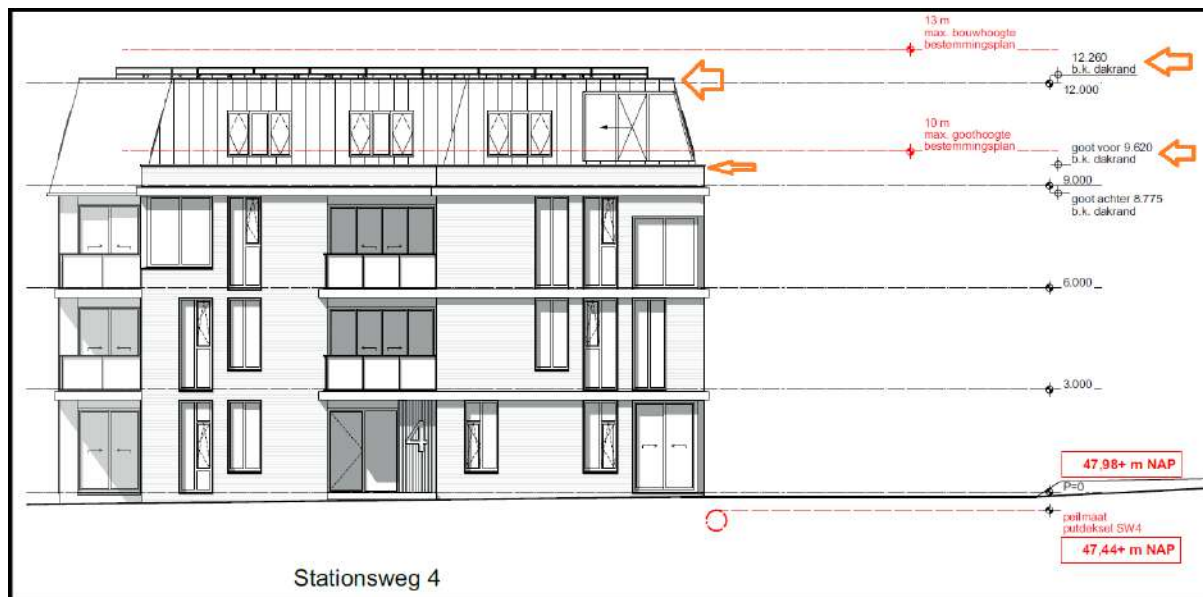
Reclamant geeft in de zienswijze aan te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan en op het ontwerp-beeldkwaliteitplan. De zienswijze bevat echter geen inhoudelijke argumenten / reactie over het beeldkwaliteitplan.

Ad. 1. Bouwhoogtes:

Het bouwplan gaat uit van 3 bouwlagen met een kap. Vanwege bouweisen uit het Bouwbesluit is een bouwlaag ongeveer 3 meter hoog. De goot van een gebouw wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als: *'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 bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.'*

Het kan voorkomen dat er meerdere goothoogten in een bouwplan zitten. De goothoogte van de hoogste goot is bepalend voor de in het bestemmingsplan op te nemen maximale goothoogte voor het bouwplan. Daarbij werkt de gemeente in de bestemmingsplannen standaard met een maximale goothoogte of bouwhoogte die wordt afgerond naar boven toe op hele meters. Afronden op decimeters (laat staan centimeters) achter de komma gebruikt de gemeente niet en is niet praktisch en niet goed werkbaar. Afronden in hele meters naar beneden kan niet, want dat is het bouwplan al bij voorbaat in strijd met het nieuwe bestemmingsplan.

Omdat de goot van een groot deel van het nieuwe gebouw op iets meer dan 9,6 meter boven het peil komt is de goothoogte afgerond op 10 meter. Zie de navolgende afbeelding. Het verlagen van de maximale goothoogte naar 9 meter is daardoor niet aan de orde en niet mogelijk en ruimtelijk/visueel ook niet nodig. De goothoogte is niet bepalend voor de maximale hoogte (bouwhoogte) die het gebouw mag krijgen. Daarvoor is de bouwhoogte bepalend. Overigens bepaalt het beeldkwaliteitplan ook de vormgeving van het gebouw. Daarmee is ook geregeld dat het gebouw ook daadwerkelijk de geplande vormgeving krijgt, waaronder dus de goothoogte.



Afbeelding: nieuwbouw Stationsweg 4 met bouwhoogten (Bron: Strategie Architecten).

Reclamant merkt op dat op het dak van de nieuwbouw zonnepanelen zijn voorzien. Reclamant stelt dat deze mogelijk mede een rol spelen over de gekozen en in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde maximale bouwhoogte 13 meter voor het pand. Om de maximale bouwhoogte te beperken stelt reclamant voor om in het bestemmingsplan op te nemen dat zonnepanelen vallen onder 'ondergeschikte bouwdelen' zoals genoemd in artikel 2.12 van de regels van het bestemmingsplan.

Zonnepanelen zijn (in principe) vergunningvrij te plaatsen op een plat dak (zie o.a. artikel 2, lid 6 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht)

Daarnaast zijn wij van mening dat zonnepanelen passen binnen de uitzonderingsbepalingen voor 'ondergeschikte bouwdelen' van artikel 2.12 (Wijze van meten; 'algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk'). Daarin staat dat bij de toepassing van het in artikel 2 van het bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van het bouwen (binnen bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken) 'ondergeschikte bouwdelen' buiten beschouwing worden gelaten mits de overschrijding in verticale en/of horizontale en/of andere richting buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1 meter. Een zonnepaneel staat weliswaar niet expliciet genoemd bij de in artikel 2.12 genoemde voorbeelden, maar valt gezien de voorbeelden en de constructie daar wel onder.

Desondanks zullen wij, ter voorkomen van misverstanden en discussies daarover, 'zonnepanelen' toevoegen als voorbeeld van 'ondergeschikte bouwdelen' van artikel 2.12.

Het expliciet opnemen van zonnepanelen in dit artikel houdt echter niet in dat daarmee de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan verlaagd kan worden naar 12 meter. Dat wordt hierna verder uitgelegd.

Voor de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte geldt hetzelfde als voor de goothoogte. Namelijk dat de gemeente in de bestemmingsplannen standaard werkt met een maximale goothoogte of bouwhoogte die wordt afgerond naar boven toe op hele meters. Afronden op decimeters (laat staan centimeters) achter de komma gebruikt de gemeente niet en is niet praktisch

en niet goed werkbaar. Afronden in hele meters naar beneden kan niet, want dat is het bouwplan al bij voorbaat in strijd met het nieuwe bestemmingsplan.

De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is voorzien op ongeveer 12,3 meter boven het peil komt is de goothoogte afgerond op 13 meter. Het verlagen van de maximale bouwhoogte naar 12 meter is daardoor niet aan de orde en niet mogelijk.

Tussen de geplande hoogte van het gebouw en de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan zit circa 70 centimeter. Wij zijn van mening dat een gebouw van maximaal 13 meter hoog / dan wel circa 70 centimeter hoger dan nu is voorzien in het bouwplan op deze plek passend is dan wel niet onevenredige nadelen oplevert voor de omgeving. Desondanks kunnen en willen we bij wijze van uitzondering afstappen van onze standaardregel waarin we bouwhoogtes in het bestemmingsplan afronden op hele meters. Deze keer, en omdat het bouwplan inderdaad niet de totale bouwhoogte van 13 meter nodig heeft, verlagen we de maximaal toegestane bouwhoogte met een halve meter. De maximale bouwhoogte wordt nu (afgerond op) 12,5 meter.

Reclamant stelt voor om een (specifieke) peilhoogte (boven N.A.P.) op te nemen in het bestemmingsplan. Vanaf dat peil kan / wordt dan de toegestane hoogte van het nieuwe gebouw gemeten. In het bestemmingsplan is namelijk aangegeven dat de maximale goothoogte en bouwhoogte gemeten wordt vanaf het peil.

Dit voorstel van reclamant is een goed idee. Bij de meeste nieuwbouwplannen gebeurt dat ook. Hier is dat per abuis nog niet gedaan. Sterker nog er blijkt, mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, per abuis in het geheel geen definitie van het peil te zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat wordt ambtshalve gecorrigeerd.

Een peilhoogte geeft zekerheid van waarvandaan de in het bestemmingsplan genoemde maximale hoogtematen gemeten moet worden. Dit geeft duidelijkheid voor een ieder en voorkomt dat mogelijke tussentijdse ophogingen van het maaiveld tot een visueel andere hoogte kunnen leiden.

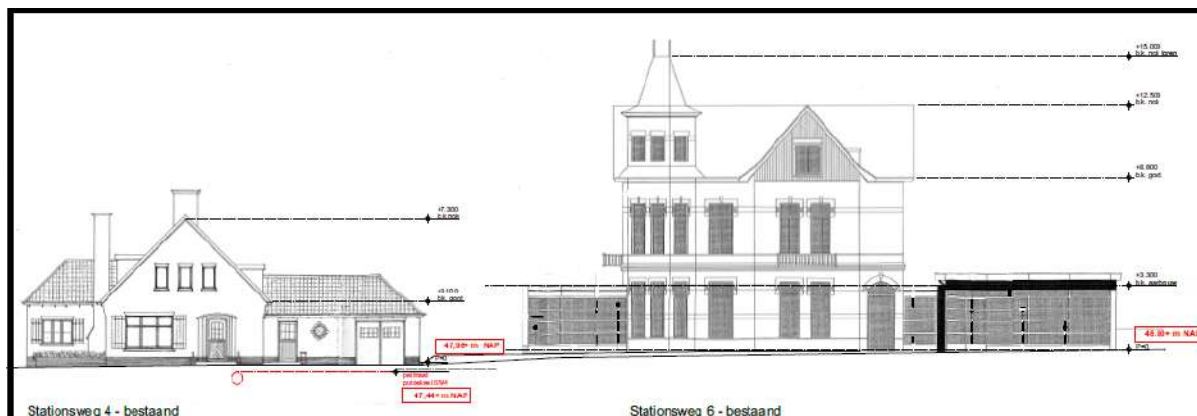
In elk bestemmingsplan is, en hier dus blijkbaar per abuis niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, het peil namelijk standaard als volgt gedefinieerd:

'de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw.'

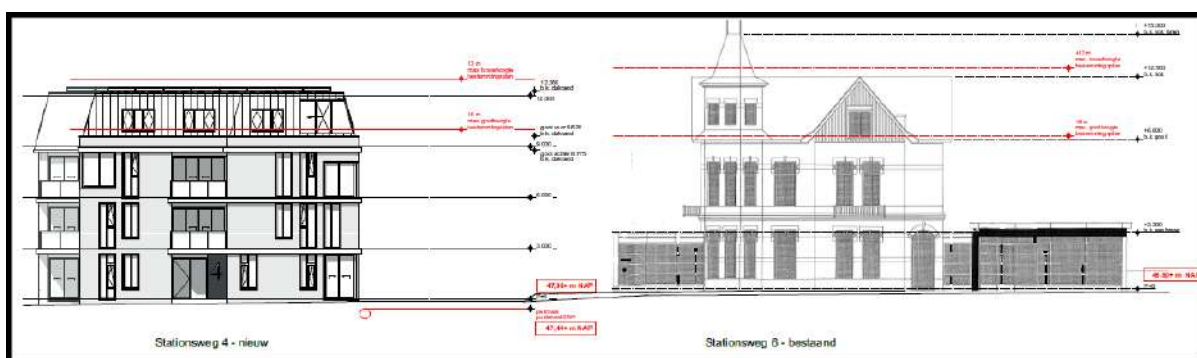
Voor bestaande gebouwen is dit een goed bruikbare definitie. Echter voor nieuw te bouwen gebouwen zou dit in theorie kunnen betekenen dat er eerst grond opgehoogd kan worden en dat dan het gebouw daarop gebouwd kan worden, wat tot een hoger maaiveld leidt en daarmee tot een visueel hoger gebouw. Dat komt in de praktijk eigenlijk niet voor. Daarnaast is er ter plaatse weinig ruimte (ook gezien de noodzakelijke toegankelijkheid van het gebouw voor minder validen) om een significante ophoging te realiseren.

Om een goed realistisch en bruikbaar peil vast te kunnen leggen is de hoogte van het terrein op enkele plaatsen ingemeten. De hoogte aanhouden van de Stationsweg is niet mogelijk en niet wenselijk vanwege de afwatering van het terrein. Stationsweg ligt sowieso al lager dan de stoep die er langs ligt. Het perceel ligt weer iets hoger dan de stoep. De huidige woning aan de Stationsweg 4 ligt op afgerond 48,00 meter boven N.A.P.. Deze peilhoogte is logisch om aan te houden als peil voor het nieuw te realiseren woongebouw. De peilhoogte van 48,00 meter boven N.A.P. wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan. Daarvoor wordt dit toegevoegd aan het begrip 'peil'.

Het pand aan de Stationsweg 6 ligt iets hoger (circa 60 centimeter) dan Stationsweg 4. Zie de navolgende afbeelding van de bestaande situatie en die van de nieuwe situatie.



Afbeelding: schetsaanzicht bestaande situatie Stationsweg 4 en 6 en maaiveldhoogten (Bron: Strategie Architecten)



Afbeelding: schetsaanzicht nieuwe situatie Stationsweg 4 en 6 en maaiveldhoogten (Bron: Strategie Architecten)

Het ingraven van het gebouw in de grond van circa 15 - 20 centimeter zoals reclamant voorstelt verandert niets aan de feitelijke hoogte van het gebouw. Want bij het berekenen van het peil wordt het maaiveld gemeten ter plaatse van de hoofdtoegang. Dat maaiveld / die hoofdtoegang ligt dan in het voorstel van reclamant 15 - 20 centimeter lager. Daarmee is het gebouw nog steeds even hoog, gemeten vanaf dat peil, dan het zou zijn wanneer het niet 15 - 20 centimeter zou zijn ingegraven. Want met het ingraven zakt het peil ook 15 - 20 centimeter. Daardoor is het gebouw nog steeds hoger dan 12 meter vanaf dat peil. De bouwhoogte van meer dan 12 meter verandert niet met het ingraven van het pand. Nog los van de waterhuishoudkundige bezwaren die ingraven met zich mee brengt. Zoals eerder vermeld wordt de maximale bouwhoogte van het gebouw verlaagd naar 12,5 meter. Daarmee wordt geborgd dat het gebouw de maximale bouwhoogte krijgt die is voorzien in het bouwplan.

Ad. 2. Verkeer en parkeren (hoofdstuk 4.13, pagina 44)

Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor hoe breed de ontsluiting op het eigen terrein moet zijn. Dat is een onderdeel van de uitvoering bij de omgevingsvergunning. Het is juist dat in de schets van het inrichtingsplan een enkele rijbaan is ingetekend. Dit is echter niet anders dan de situatie die ook bij bijvoorbeeld de naastgelegen (kantoor)panden aan de Stationsweg 6 en Stationsweg 2 aanwezig. Overigens zijn er bij Stationsweg 6 meer verkeersbewegingen dan straks bij

Stationsweg 4. Ook daar gaat dit op dezelfde wijze, dus met een enkele rijbaan brede toegang op de Stationsweg en ook verder op het eigen perceel. Dat levert geen problemen op in die situaties. Dit geldt ook voor panden met meerdere gebruikers / woningen verderop de Stationsweg (bijvoorbeeld nummer 44 en 47). Het plan en de ontsluiting is positief beoordeeld door de verkeersdeskundigen van de gemeente. Overigens is er fysiek nog ruimte om elkaar op eigen terrein bij Stationsweg 4 te kunnen passeren.

Ad. 3. Bestemming Wonen (artikel 5.2.2, pagina 49)

In alle sinds 2012 digitale bestemmingsplannen van de gemeente is de standaardregel opgenomen dat in een woonbestemming 'aan-huis-verbonden-beroepen' zijn toegestaan. Dit geldt nu ook al voor het perceel van reclamant en het huidige pand van Stationsweg 4 en de grote meerderheid van de overige panden aan de Stationsweg. Hierbij moet worden opgemerkt dat het bij het toestaan van een 'aan-huis-verbonden-beroep' gaat om een bewoner van het pand. Niet om derden. Veel van die 'aan-huis-verbonden-beroepen' zijn zogenaamde vrije beroepen die volgens jurisprudentie standaard zijn toegestaan in een woning (ongeacht of een bestemmingsplan dat toestaat). Daarmee is dit al vergunningvrij en is de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling over een 'aan-huis-verbonden-beroep' niet een ongewone en leidt dat niet tot een (onevenredige) extra parkeerbehoefte dan waarmee reeds rekening is gehouden. In de parkeerbehoefteberekening zit standaard ook een berekening van de parkeerbehoefte van het bezoek.

De genoemde regels zijn overgenomen uit de standaardbestemmingen voor de bestemming 'Wonen' zoals deze worden gehanteerd bij het opstellen van alle bestemmingsplannen in de gemeente Renkum. In de artikelen 1.4 en 1.5 van de regels is verder uitgewerkt wat er onder een 'aan-huis-verbonden-bedrijf' en een 'aan-huis-verbonden beroep' wordt verstaan. Het gaat om een bedrijf of beroep wat wordt uitgevoerd door de bewoner.

Opgemerkt moet worden dat een 'aan-huis-verbonden-bedrijf' slechts met afwijking van het bestemmingsplan is toegestaan. En dus niet rechtstreeks toegestaan. Om dit toe te kunnen staan moet er eerst een omgevingsvergunning aangevraagd worden en moet de gemeente, na een ruimtelijke afweging, toestemming verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit kan vervolgens geprocedeerd worden.

Er is verder ook een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk om naast de bewoner nog andere medewerkers toe te staan. Deze afwijking is opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hiervoor wordt er getoetst aan het afwegingskader in artikel 4.6.1 onder d. waarin staat aangegeven dat afwijkingen slechts worden verleend indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, de milieusituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid. Parkeren en de eventueel verkeersaantrekkende werking maken dus onderdeel uit van het afwegingskader. Een beoordeling over deze afwijking zal dus pas plaatsvinden bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning. Dus dat wordt in dat kader van die aanvraag omgevingsvergunning nog getoetst. Dat is nu niet aan de orde.

Overigens is er, indien nodig, nog fysiek ruimte om in de tuin rond het nieuwe gebouw nog een extra parkeerplaats aan te leggen, maar dan moet het ontwerp van de tuin / parkeren op eigen terrein wel op de schop. Dus is dat nu niet voorzien en is ook de verwachting klein dat gaat plaatsvinden.

Doordat het gaat om een bedrijf/beroep dat wordt uitgeoefend door de bewoner blijft de schaal en impact van de bedrijven en beroepen beperkt. Het is ook altijd in combinatie met wonen, waardoor de woonfunctie behouden blijft.

De trend is dat er steeds meer vanuit huis gewerkt wordt en de bedrijven en beroepen waarvan wordt aangenomen dat deze de woonfunctie niet schaden willen we mogelijk blijven maken binnen de

woonbestemmingen in de gemeente Renkum. Deze standaardbepalingen en afwijkingen gelden zoals gezegd voor elk digitaal bestemmingsplan en elke woonbestemming in onze gemeente.

Er is geen reden om deze regelingen en afwijkingen hier aan te passen / weg te halen. Zoals gezegd levert deze (afwijkings)bepaling niet op voorhand een onoverkomenlijke extra parkeerbehoefte op dan wel een onevenredige parkeerdruk. Daarnaast komt de daadwerkelijke toets pas bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor die afwijking. Als laatste kan worden vermeld dat de parkeerbehoefte in de avond/nacht het grootst is omdat dan alle bewoners thuis zijn met de auto. Overdag is een deel daarvan weg (zoals werken, boodschappen doen, er-op-uit, (familie)bezoek). En juist in die dagperiode zouden eventuele (zoals reclamant suggereert) extra bezoekers van een pas na een afwijking toe te staan 'aan-huis-verbonden-bedrijf' of extra medewerkers hierbij hier willen parkeren. En juist op dat moment (overdag) zijn er parkeerplaatsen vrij op het terrein.

De opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is opgenomen in alle digitale woonbestemmingen binnen de gemeente Renkum. Kamerbewoning is niet rechtstreeks toegestaan maar slechts mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid. Hierbij is ook een afwegingskader opgenomen waarbij wordt aangegeven dat afwijkingen slechts worden verleend indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, de milieusituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de fysieke veiligheid. Een beoordeling over deze afwijking zal dus pas plaatsvinden bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning. Overigens is de afwijkingsmogelijkheid voor kamerbewoning nu ook al opgenomen ter plaatse van het perceel van reclamant en het huidige pand aan de Stationsweg 4 en de grote meerderheid van de overige panden aan de Stationsweg.

Reclame-uitingen worden beperkt vanuit het welstandsbeleid en hier kan op worden gehandhaafd. De verwachting is niet dat een eventuele vestiging van een beroep aan huis grootschalige reclame-uitingen met zich mee brengt (veelal is dit ook vergunningplichtig). Mocht dit wel het geval zijn dan kan hier tegen worden opgetreden. Overigens zullen daar ook private afspraken voor gaan gelden omdat voor het wooncomplex een Vereniging van Eigenaren zal worden opgericht die zich ook zal moeten uitspreken over eventuele reclame in/ aan het pand.

Zoals aangegeven is, zijn de afwijkingsregels de standaardregeling voor de bestemming 'Wonen' in de digitale bestemmingsplannen van de gemeente Renkum (en deze gelden ook ter plaatse van de woning van reclamant en de grote meerderheid van de overige panden aan de Stationsweg). Door een behoorlijk beperkt aantal functies rechtstreeks toe te staan en een aantal functies via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk te kunnen maken middels een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking van het bestemmingsplan, waarbij overigens een ruimtelijke afweging gemaakt zal moeten worden, is het mogelijk om het gebruik beperkt te wijzigen binnen de woonbestemming. Dit gebruik is in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (waarin ook het perceel van reclamant ligt) ook toegestaan en de woonfunctie blijft bij dit soort ontwikkelingen behouden. Daarnaast is een afwegingskader opgenomen zodat per ontwikkeling kan worden bepaald of dat wenselijk is. Aan het toepassen van de afwijkingsbepalingen zijn uitgebreide toetsingscriteria aan gekoppeld. Daarmee is dit voldoende afgebakend en is een goed woon en leefklimaat van het terrein zelf als zijn omgeving en voldoende gewaarborgd bij de toetsing van een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning.

Overigens geldt in het algemeen dat al deze in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels ook al met een vergelijkbaar korte procedure mogelijk bij wet reeds gemaakt kunnen worden (via artikel 2.12, lid 1, onder a., sub 2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het niet opnemen van de

afwijkingsbepalingen betekent niet dat eventueel een dergelijke functie zou kunnen worden toegestaan in het pand. Sterker nog, door deze in het bestemmingsplan met een goed afwegingskader op te nemen zijn zwaardere / duidelijker omschreven afwegingskaders gekoppeld aan de afwijkingen.

Ad. 4. Afwijken van de bouwregels (artikel 4.4, pagina 69)

Verwezen wordt naar hetgeen is vermeld bij de hiervoor gegeven reactie bij Ad. 3..

Zoals gezegd gaat het hier om beperkte afwijkingsmogelijkheden. Deze zijn dus niet bij recht toegestaan. Om die toe te staan zal een ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden. Ook deze afwijkingsmogelijkheden gelden nu ook ter plaatse van reclamant.

Dit is dus niet rechtstreeks toegestaan maar slechts na aanvraag omgevingsvergunning en verlening van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid, zoals dit ook opgenomen is in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' en alle andere digitale bestemmingsplannen van de gemeente Renkum. Er wordt wanneer er een concreet initiatief is voor een van deze functies een afweging gemaakt of het plan op deze locatie voorstelbaar is en of hier medewerking aan kan worden verleend.

De afwijkingen voor de bouwregels zijn opgenomen om zonder uitgebreide procedures beperkte afwijkingen toe te kunnen staan. Er is bewust gekozen om dit standaard op te nemen als afwijkingsbevoegdheid en niet rechtstreeks toe te staan omdat er dan beoordeeld kan worden per locatie of een bepaalde ontwikkeling passend is.

Er is een afwegingskader opgenomen waarbij is aangegeven waarnaar wordt gekeken bij dit soort afwijkingen. Wanneer er plannen zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan wordt er per individueel geval beoordeeld of dit mogelijk is en passend in de omgeving. De parkeerbehoefte maakt ook onderdeel uit van het afwegingskader. Zoals reeds bij Ad. 3. is weergegeven is er fysiek nog ruimte om, indien nodig, extra parkeerruimte te realiseren op eigen terrein (zie ook hetgeen hierover is beschreven bij Ad.3.).

Naar aanleiding van deze zienswijze van reclamant is geconstateerd dat er bij artikel 4.4.1 onder d, e en f (in de bestemming 'Wonen') afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen die gebaseerd zijn op de bouwmogelijkheden voor 'gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak' in de bestemming 'Wonen' van artikel 4.2.2. Echter in het bestemmingsplan is er geen gebied met een woonbestemming buiten het bouwvlak. Daarmee is het hele artikel 4.2.2 ('gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak') onnodig opgenomen in het bestemmingsplan. Daardoor wordt artikel (4.2.2) ambtshalve weggehaald uit het bestemmingsplan.

De afwijkingen artikel 4.4.1 onder d, e en f zijn dus ook niet nodig in het bestemmingsplan. Deze worden daarom weggehaald naar aanleiding van de zienswijze. Het gaat om de afwijkingen voor een grotere oppervlakte (4.4.1 d), een hogere goothoogte (4.4.1 e) en een hogere bouwhoogte (4.4.1 f) voor bijgebouwen en overkappingen. Deze zijn nu weggehaald.

Ad. 5. Afwijken van de gebruiksregels (artikel 4.6, pagina 70)

Verwezen wordt naar de gegeven reactie bij Ad. 3.. Daar is al ingegaan op de bij dit punt genoemde onderwerpen.

Ad. 6.

In verband met het uitbrengen van een nieuwe AERIUS versie is de stikstofbeoordeling ge-update,

waarbij gebruik is gemaakt van de AERIUS Calculator 2022 die is uitgebracht in januari 2023. De vernieuwde versie is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

In de realisatiefase wordt gebruik gemaakt van negen verschillende type werktuigen, vijf hiervan worden elektrisch toegepast waardoor het gebruik van deze werktuigen niet zal leiden tot een verhoogde stikstofdepositie. De stageklasse en het vermogen is in het geval van de elektrische werktuigen niet van toepassing bij de AERIUS-berekening, aangezien er geen sprake is van brandstofverbruik. De elektrische werktuigen zijn echter wel opgenomen (in de tabel) in het rapport, om zo duidelijk te maken dat het werkelijke aantal gebruikte werktuigen tijdens de realisatiefase hoger ligt dan alleen de werktuigen op brandstof. Er wordt dus wel gebruik gemaakt van meer dan vier werktuigen, echter wordt een deel met elektrische werktuigen gerealiseerd en een deel met werktuigen op brandstof.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bouwtijd 36 weken bedraagt. Dit betreft circa 180 werkdagen. Niet op alle werkdagen is de inzet van mobiele werktuigen noodzakelijk. Om rekening te houden met kwetsbare natuurgebieden heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om gefaseerd te bouwen. De bouwtijd wordt verdeeld over twee jaar. Omdat dit betekent dat de draaiuren van alle mobiele werktuigen ook zo eerlijk mogelijk over de twee bouwjaren verdeeld moet worden, is een gelijk aantal draaiuren van elk werktuig voor beide jaren beschikbaar gesteld. Om deze reden zijn de draaiuren voor 2024 en 2025 hetzelfde. Gezien de tijd die de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning met zich meebrengen is de verwachting dat pas in 2024 gestart kan / zal worden met de bouw.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- de maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw wordt verlaagd van 13 meter naar 12,5 meter.
- In het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' wordt een aanduiding voor peilmeetvlak opgenomen. In de regels wordt bij het begrip 'peil' het volgende opgenomen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.)'*. Zie ook de ambtshalve wijziging over het begrip 'peil'.
- in artikel 2.12 (Wijze van meten; 'algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk') is nu expliciet opgenomen dat ook zonnepanelen vallen onder 'ondergeschikte bouwdelen' die tot 1 meter overschrijding van o.a. de toegestane bouwhoogte zijn toegestaan.
- de afwijkingen (afwijkingen gebaseerd op artikel 4.2.2 'gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak) zoals genoemd bij artikel 4.4.1 (Wonen) onder e, f, en g zijn weggehaald (zie ook de ambtshalve wijziging).

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- de maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw wordt verlaagd van 13 meter naar 12,5 meter.
- In het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' wordt een aanduiding voor peilmeetvlak opgenomen. In de regels wordt bij het begrip 'peil' het volgende opgenomen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.)'*. Zie ook de ambtshalve wijziging over het begrip 'peil'.
- in artikel 2.12 (Wijze van meten; 'algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk') is nu expliciet opgenomen dat ook zonnepanelen vallen onder 'ondergeschikte bouwdelen' die tot 1 meter overschrijding van o.a. de toegestane bouwhoogte

zijn toegestaan.

- de afwijkingen (afwijkingen gebaseerd op artikel 4.2.2 'gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak) zoals genoemd bij artikel 4.4.1 (Wonen) onder e, f, en g zijn weggehaald (zie ook de ambtshalve wijziging).

6.4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het onderzoek naar stikstof is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe Aerius-update van januari 2023. Deze nieuwe berekening, die niet leidt tot een andere conclusie, vervangt de eerder opgenomen Aerius-berekening die als Bijlage 6 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- Doordat de Aerius-berekening is geactualiseerd is deze actualisatie ook verwerkt in de op dat punt geactualiseerde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling'. Deze nieuwe aanmeldnotitie vervangt de eerder opgenomen notitie die als Bijlage 1 bij het bestemmingsplan was opgenomen.
- De redactie van artikel 2.2 (wijze van meten) is iets aangepast waardoor het nu duidelijker is dat alleen schoorstenen en antennes tot maximaal 5 meter hoogte op een gebouw niet meetellen voor de maximale bouwhoogte.
- Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan nog een regeling stond (artikel 4.2.2) voor het toestaan van (bij)gebouwen buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Echter in het bestemmingsplan is er geen gebied met een woonbestemming buiten het bouwvlak. Daarmee is het hele artikel 4.2.2 ('gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak') onnodig opgenomen in het bestemmingsplan. Daardoor is artikel (4.2.2) nu weggehaald uit het bestemmingsplan. Doordat dit artikel is vervallen, vervallen de bijbehorende afwijkingenregelingen van artikel 4.4.1 onder d, e en f. Deze artikelen met afwijkingen zouden al vervallen op basis van de ingediende zienswijze. Zie hiervoor de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze. Door het weghalen van deze artikelen vernummen de daaropvolgende artikelen.
- Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan het begrip 'peil' niet is gedefinieerd / opgenomen bij de begrippen. Terwijl dit standaard in elk bestemmingsplan is opgenomen met dezelfde bepaling. Dit is nu alsnog opgenomen bij de begrippen. Samen met de zienswijze over het vastleggen van een peilhoogte is dit nu als volgt opgenomen in artikel 1 (Begrippen) van de regels van het bestemmingsplan:

Peil:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- in andere gevallen:*
 - 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;*
 - 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;*
 - voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:*
 - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;*
 - voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhedden, (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);*
 - indien in of op het water wordt gebouwd:*
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).*

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0223ob-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrische 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.bp0223ob-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf dat in of bij een woning door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de wet Milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep.

Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

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

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

1.11 afwijking/afwijken:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 agrarisch medegebruik:

agrarisch medegebruik uitsluitend in de vorm van het extensief begrazen van het gebied.

1.13 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.14 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).

1.15 bebouwing:

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

1.16 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.

1.17 bed & breakfast:

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

1.18 bedrijf (bedrijven):

een inrichting(en) / instelling(en) 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.

1.19 *begane grond:*

de eerste bouwlaag (niet zijnde een kelder, souterrain/onderbouw of bij aflopend hoogteverschil in het terrein ter plaatse de daaronder gelegen volledige bouwlaag), dat wil zeggen de bouwlaag ter plaatse van de hoofdtoegang).

1.20 *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.

1.21 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 *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.

1.24 *bloedverwantschap:*

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

1.25 *bouwen:*

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

1.26 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.27 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.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.32 bouwwerk:

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

1.33 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.

1.34 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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).

1.39 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.

1.40 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.

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiken:

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

1.43 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.

1.44 hobbymatig houden van dieren:

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 kamerbewoning / kamerverhuur:

het bewonen (bijvoorbeeld via (ver)huur) van één of meer ruimtes binnen een woning, waarbij de bewoners wezenlijke voorzieningen, zoals een entree, keuken, woonkamer en/of sanitaire ruimte, gemeenschappelijk gebruiken met andere bewoners van dezelfde woning.

1.48 kap:

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

1.49 kelder:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, voor personen toegankelijk, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat geheel onder peil is gelegen (en meestal gelegen onder de begane grond).

1.50 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. De landschapswaarden bij 'natuur' zijn is dat heide, maar ook ruigtestroken, open (semi-agrarische) gebieden maar ook de openheid van het landschap en bosschages en solitaire bomen of struiken. 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.

1.51 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.52 maatvoeringsvlak:

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

1.53 mantelzorg:

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbare hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.54 nadere eis:

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

1.55 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.

1.56 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.

1.57 nutsvoorziening:

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 peil:

a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak': 48,00 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*

b. *in andere gevallen:*

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).*

1.63 prostitutie:

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

1.64 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.

1.65 sekswinkel:

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft.

1.73 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

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. Voor deze daaraan ondergeschikte bouwonderdelen geldt dat:

- , voorzover het schoorstenen en antennes betreffen, deze tot 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of overig bouwwerk niet meegerekend worden. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- , voor zover het andere 'ondergeschikte bouwonderdelen' betreffen, de bepalingen van artikel 2.12 geldt. 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 hiervoor in artikel 2 bepaalde ten aanzien van het bouwen (binnen bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken) worden 'ondergeschikte bouwdelen' buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding in verticale en/of horizontale en/of andere richting buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak of bouwhoogte of goothoogte niet meer bedraagt dan 1 meter; tenzij het een balkon betreft want dan mag de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedragen.

Onder 'ondergeschikte bouwdelen' worden onder andere de volgende bouwdelen verstaan:

plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, zonnepanelen, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen en overkappingen (waaronder een carport) toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'weg' is een ontsluitingsweg met bijbehorende verhardingen en parkeerplaatsen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. paden, zoals opritten en achterpaden;
- h. groenvoorzieningen en bos;
- i. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak geldt dat enkel aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw maximaal 4 meter bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen en overkappingen (waaronder een carport) zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1,2 meter mag bedragen voor zover gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende woongebouw in de bestemming 'Wonen' en het verlengde daarvan evenwijdig aan de weg;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
 1. dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

- maximaal 30% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;*
2. *dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.*

3.3 *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.*

3.4 *afwijken van de bouwregels*

3.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en c en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;*
- b. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.*

3.4.2 *afwegingskader*

De in lid 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 *specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen, met parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen, zijn toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. gebouwen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden, zoals opritten en achterpaden;
- f. parkeerplaatsen;
- g. groenvoorzieningen en bos;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. andere werken.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aangebouwde bouwwerken, zoals balkons, trappen enz., toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen,

keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:*
 - 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
 - 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;*
- c. het bepaalde in lid 4.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

4.4.2 afwegingskader

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

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

4.5 specifieke gebruiksregels

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

4.6 afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.1 onder b en toestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;*
- c. *het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;*
- d. *het bepaalde in lid 4.1, lid 4.6.1 onder c en Artikel 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;*
- e. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:*
 1. *het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;*
 2. *de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;*
 3. *de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;*
 4. *geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 5. *het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;*
 6. *aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*
- f. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:*
 1. *er sprake is en blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;*
 2. *de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;*
 3. *de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;*
 4. *de woning slechts één voordeur blijft houden;*
 5. *geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 6. *aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en*

(huis)nummering').

4.6.2 afwegingskader

De in lid 4.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hierbij dient parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden en dient het niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit te betreffen die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 4.6.1 onder e en/of lid 4.6.1 onder f in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 4.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 4.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 bestemmingsomschrijving

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

5.2 bouwregels

5.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

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 5.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken 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 (meer) 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 (dan wel de afwezigheid daarvan) 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 en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;*
- b. het uitvoeren van 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 en/of werkzaamheden:

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking 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 met een afwijking 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 (meer) 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 (dan wel de afwezigheid daarvan) 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 hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:*
 - 1. *de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
 - 2. *de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;*
- b. *de 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.*

Artikel 6 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud, bescherming en veiligstelling van de in deze gronden verwachtte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen), grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn) grondwaterstanden.

6.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien het betreft de bouw van of een uitbreiding van een (deels) ondergronds bouwwerk waarbij de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter en/of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

6.3.2 uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

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

6.4.1 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 en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter:

- a. het afgraven van gronden / de bodem, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het doorbreken of aantasten van aanwezige leemlagen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- d. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- e. het verlagen van het grondwaterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- g. 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;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- j. het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, waaronder de aanleg van waterpompen;
- k. alle overige werkzaamheden die de geohydrologische situatie van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

6.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. 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 met een afwijking als bedoeld in 6.3 noodzakelijk is;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- 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 het bevoegd gezag vaststaat dat het andere werk en/of de werkzaamheid de geohydrologische situatie van het gebied niet aantast;
- e. die ten dienste van geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien, op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van het bevoegd gezag, de geohydrologische situatie van de bodem afdoende is vastgesteld en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de uitvoering van de werkzaamheden niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen niet worden aangetast en de (schijn) grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

Teneinde dit te bereiken kan heb bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels/voorwaarden verbinden ter bescherming en behoud van de geohydrologische situatie ter plaatse.

6.4.4 uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

6.5 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 - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat:
 1. de geohydrologische situatie van de bodem niet meer behoudenswaardig is of niet (meer) aanwezig is;
 2. de wel aanwezige geohydrologische situatie in voldoende mate is veiliggesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' toe te kennen aan gronden indien uit geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige geohydrologische situatie, aanpassing behoeft;
- c. de ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van geohydrologisch onderzoek of van nader verkregen geohydrologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

8.1.1 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).

8.1.2 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 en toestaan 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.

8.1.3 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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).

9.2 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.

9.3 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 10 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 fysiek veiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen 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, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos' en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, 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,*

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 11 Overgangsrecht

11.1 overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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 twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

11.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 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.

11.2 overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stationsweg 4, 2023'.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

