

Bestemmingsplan Bram Streeflandweg 2024

IDN: NL.IMRO.0274.bp0228rh-va02



Bram Streeflandweg 2024

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	8
1.4 Leeswijzer	11
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	12
2.1 Historische context	12
2.2 Huidige situatie	13
2.3 Toekomstige situatie	17
<i>Hoofdstuk 3 Beleidskader</i>	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.2 Provinciaal beleid	26
3.3 Gemeentelijk beleid	28
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	34
4.1 Milieueffectrapportage	34
4.2 Bodem	35
4.3 Geluid	36
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.5 Bedrijven en milieuzonering	37
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Water	41
4.8 Natuur	45
4.9 Archeologie	47
4.10 Explosieven	48
4.11 Cultuurhistorie	48
4.12 Verkeer en parkeren	49
4.13 Economische uitvoerbaarheid	51
<i>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</i>	52
5.1 Algemeen	52
5.2 Dit bestemmingsplan	53
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	56
6.1 Participatie	56
6.2 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro	56
6.3 Zienswijzen	57
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	60
6.5 Ambtshalve wijzigingen	60
 <i>Regels</i>	 65
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	66
Artikel 1 Begrippen	66

Artikel 2	Wijze van meten	77
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	79
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	79
Artikel 4	Groen	80
Artikel 5	Woongebied - 4	83
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	89
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	92
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	92
Artikel 8	Algemene bouwregels	93
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	94
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>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Quick scan ecologie</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie (november 2023)</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie (november 2024)</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Nader soortgericht onderzoek</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Archeologisch bureau- en booronderzoek</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Onderzoek ontplofbare oorlogsresten</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Verkeerskundig onderzoek</i>
<i>Bijlage 12</i>	<i>Notitie verkeer ontwikkeling (parkeerbehoefte) 2024</i>
<i>Bijlage 13</i>	<i>Beeldkwaliteitplan scholenstrip Bram Streefandweg</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al enige tijd wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de in onbruik geraakte schoollocaties en bijbehorende gymzaal aan de Bram Streeflandweg (105, 107 en 111) in Renkum. De locatie (van de scholenstrip) bestaat uit de voormalige locatie van de scholen Vita Vera en Jac. P. Thijsse en de daarbij behorende gymzaal inclusief het naastgelegen trapveld en de 'kuil' die gebruikt wordt als wateropvang en speelterrein.

Het voornemen bestond, om passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de locatie en de omgeving, maximaal 80 woningen te realiseren verspreid over drie woonclusters. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien het plangebied een maatschappelijke bestemming kent waar geen woningbouw mogelijk is. Tevens komen de bouwvlakken en maatvoering niet overeen met de beoogde ontwikkeling. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin. In het ontwerpbestemmingsplan was het maximale aantal van 80 woningen opgenomen in drie wat ruimere bouwvlekken en bouwvlakken. In de tussentijd (2023-2024) is een tender gestart en is daaruit een ontwikkelaar gekozen die invulling gaat geven aan de woningbouw en inrichting van het plangebied. Daaruit volgt dat nu meer zicht is op de concrete invulling van het plangebied. Daarmee zijn de bouwvlakken kleiner geworden. Ook is ook het maximum aantal woningen verlaagd van 80 naar 64.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van o.a. de Bram Streeflandweg 105, 107 en 111 ligt in de bebouwde kom van de kern Renkum behorende bij de gelijknamige gemeente. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Bram Streeflandweg in het noorden, de woningen aan de Charles Crammweg in het westen, het Schutterspad in het zuiden en de woningen aan de Bram Streeflandweg 63-67 in het westen. Kadastraal zijn dit de volgende percelen: Renkum, sectie B, nummers, 2310, 3429, 3500, 3567 (grotendeels), 3871 en 3872 (grotendeels).

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Renkum en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (globaal rood omcirkeld) in relatie tot de kern Renkum (Bron: PDOK viewer).

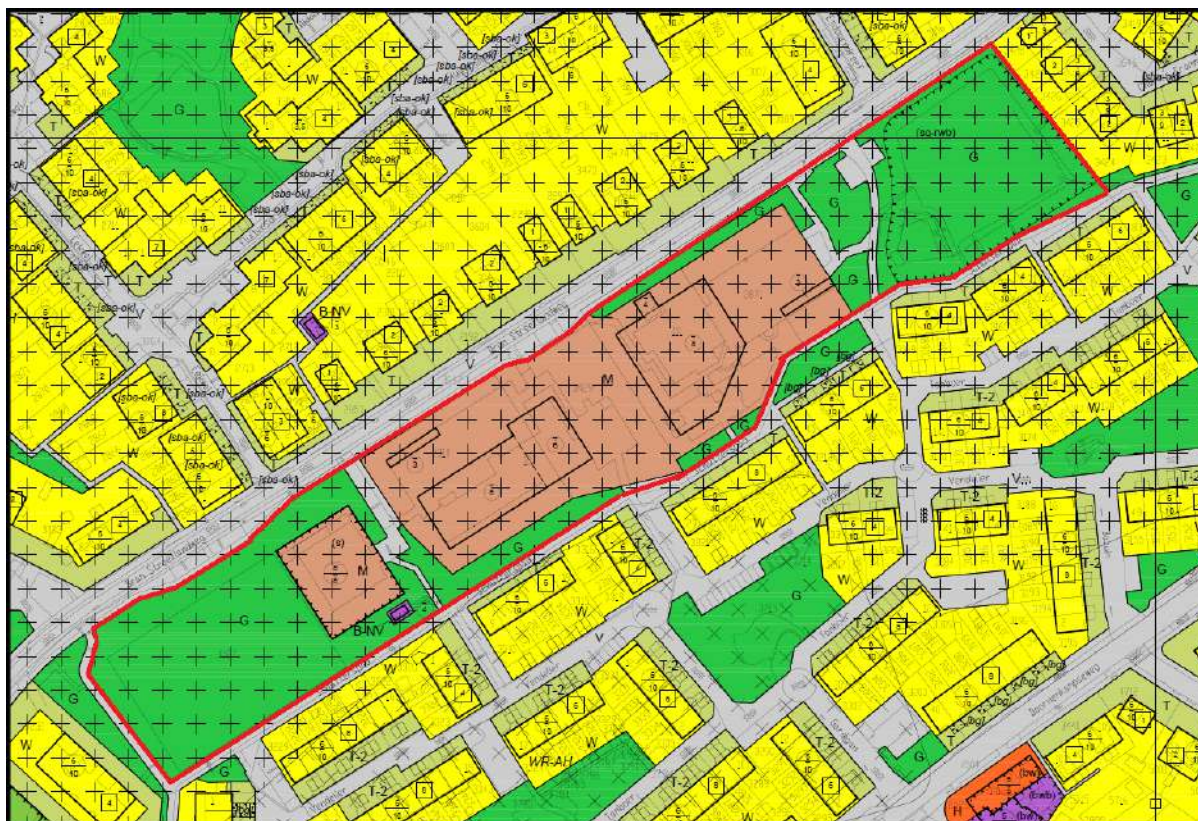


Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

Huidig bestemmingsplan:

Het voorliggende plan herziet het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. In dat geldende bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' met daarop het plangebied globaal rood omljnd

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij cultuur en ontspanning, alleen in de vorm van een museum, (muziek)theater, muziekschool, creativiteitscentrum en/of kunst mogelijk is. Ter plaatse van een extra aanduiding zijn ook zaken als sport, religie en een kinderdagverblijf toegestaan. Hierbij geldt tevens dat gebouwen in een bouwvlak moeten worden gerealiseerd en dienen te voldoen aan de geldende maximum goot- en bouwhoogte.

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen en de bestemming 'Groen' is hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen. Ondergeschikt zijn hier ook een aantal andere functies mogelijk, zoals verhardingen, waterlopen en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - regenwaterbassin' zijn tevens een regenwaterbassin, bergbassin, bergingsvijver, regenwateropvangbekken en wadi toegestaan.

Ten slotte is de bestemming 'Verkeer' bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Er zijn ook andere gebruiken toegestaan, zoals groenvoorzieningen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut, kleine evenementen en parkeervoorzieningen.

Verder is in het bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aan de gronden toegevoegd, waaraan regels omtrent het roeren van de grond zijn vastgesteld. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat een archeologisch rapport dient te worden verzorgd bij bodemingrepen groter dan 500 m² of dieper dan 30 centimeter.

De beoogde ontwikkeling is volgens het geldend bestemmingsplan juridisch-planologisch niet mogelijk (qua gebruik en bouwmogelijkheden / bouwlocaties). Daarvoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

Nieuw bestemmingsplan:

In het ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' kregen de (drie) te realiseren woonvelden de bestemming 'Woongebied - 4'. In die drie bouwvelden was een bouwvlak opgenomen waarbinnen de geplande woningen gebouwd kunnen worden. In de drie bouwvlakken was het minimum en maximum aantal woningen opgenomen (maximaal 80 woningen) samen met een maximale goothoogte en bouwhoogte en maximum aantal bouwvolumes. Ook was gewerkt met een maximum bebouwd oppervlak per woonveld. Het ontwerpbestemmingsplan, zie navolgende afbeelding, is vervolgens aangepast omdat inmiddels duidelijker is geworden waar en hoeveel gebouwen er komen.

In het voorliggende nieuwe vastgestelde bestemmingsplan zijn de bouwvlakken strakker om de geplande woongebouwen gelegd. Daardoor zijn er nu in de drie bouwvelden in het totaal 7 bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak zijn maximale hoogtes opgenomen, is het maximum aantal woningen opgenomen en is aangegeven of hier 'aaneengebouwde' of 'gestapelde woningen' zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat er maximaal 64 woningen zijn toegestaan (dus 16 woningen minder dan in het ontwerpbestemmingsplan maximaal was toegestaan). Zowel binnen als buiten het bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 4' zijn geheel of nagenoeg geheel ondergrondse parkeergarages toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter boven het ter plaatse aangegeven peil.

Vanwege het hoogteverschil in het plangebied heeft ieder woonveld een eigen peilmeetvak waar vanaf de maximum hoogtes bepaald worden. De beoogde gebieden waarop maaiveld parkeren mogelijk is zijn aangewezen met de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren'. De bestaande nutsvoorziening is als zodanig bestemd. De resterende gronden hebben een groenbestemming gekregen, waarbij met de aanduiding 'groenvoorziening' de belangrijkste groenstructuren extra zijn beschermd via een omgevingsvergunningstelsel. Op de navolgende afbeelding is de verbeelding van het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB).



Afbeelding nieuw vastgesteld bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft uitvoerbaarheid, waaronder de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, behandelt de procedure, waaronder participatie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische context

De geschiedenis van Renkum is, gezien de ligging aan de rand van het Veluwemassief, sterk verbonden met de papierindustrie die ontstaan zijn aan de beken. In Renkum hebben zeven papiermolens gestaan, allen in het buurtschap Harten aan de Renkumse beek.

De oudste vermelding van Renkum, als Redichem, dateert van 3 augustus 970. De eerste bewoners van dit gebied vestigden zich in de omgeving van de Hartense beek en de Renkumse beek. Renkum is tot eind van de 19^e eeuw in hoofdzaak een agrarisch dorp geweest, met een wisselend florerende papierindustrie. De kern breidde zich in die tijd uit langs de Dorpsstraat. Deze Dorpsstraat ontstond in de 16^e eeuw.

De voor Renkum en Heelsum kenmerkende structuur is in belangrijke mate bepaald in de tijd waarin de dorpen nog echte agrarische gemeenschappen vormden. De stedelijke ontwikkeling heeft in eerste instantie plaatsgevonden langs de landbouwwegen, welke als 'lint' vanaf de dorpskernen naar het buitengebied liepen. Deze bebouwing langs deze wegen is als het ware organisch gegroeid en wordt aangeduid als 'lintbebouwing'. Deze lintbebouwing bepaalt in belangrijke mate de structuur van Renkum en Heelsum. Kenmerkend van lintbebouwing is een overwegend losse bebouwingsstructuur. De vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen zijn gebouwd in bouwstijlen uit het begin van de 20^e eeuw en 'moderne' woningen uit deze tijd.

In latere tijden zijn woonbuurten tussen de (landbouw)gronden tussen de lintbebouwing / landbouwwegen planmatig bebouwd. Iedere (planmatig aangelegde) woonbuurt kent zijn eigen verkavelingspatroon en architectuur, wat de identiteit van de verschillende buurten bepaalt. Hoewel er sprake is van verschillende buurten, is er geen verbrokkeling ontstaan van het stedelijk beeld. De karakteristieke lintbebouwing koppelt de buurten aan elkaar, waardoor een visuele samenhang van het bebouwde gebied is blijven bestaan. Op de binnenterreinen ontstonden ook bedrijven, die in de woonbuurten werden opgenomen. Mede door de aanleg van een tweede, grootschalige, papierfabriek in de uiterwaarden (De huidige Smurfit Kappa Parenco, voorheen bekend als Papierfabriek Van Gelder) ontstond er uitbreiding van werkgelegenheid wat leidde tot een toename van arbeiderswoningen. Door de bouw van onder andere de buurten Fluitersmaat, Hogenkamp en Doornenkamp is Renkum aan Heelsum vastgebouwd.

Zoals eerder vermeld is de kern Renkum opgebouwd langs een aantal historische linten die van oudsher op de overgang van het vlakke uiterwaardengebied naar de stuwwal liepen. Voorbeelden van enkele historische linten zijn de Kerkstraat/Hogenkampseweg, de Dorpsstraat, de Utrechtseweg en de Bennekomseweg. De Dorpsstraat maakte onderdeel uit van de oude weg van Wageningen naar Arnhem.

De lintbebouwing kenmerkt zich door een overwegend losse bebouwingsstructuur. Aan de Kerkstraat/Hogenkampseweg betreft dit met name villa bebouwing, al dan niet onderbroken door flatbebouwing (merendeels ten behoeve van senioren).

Tussen de linten zijn de uitbreidingswijken uit de verschillende periodes gesitueerd, zoals gebieden met vooroorlogse planmatige woningbouw zoals het gebied rond de Reijmerweg/ Dr. Haverkorn van Rijsewijkweg. Als gebied met naoorlogse planmatige en vrije volkswoningbouw kan worden genoemd de woonwijken ten westen van de Hogenkampseweg, grenzend aan landgoed Keijenberg. Een ander voorbeeld is het woongebied tussen Renkum en Heelsum. De in dit gebied voorkomende stromingen

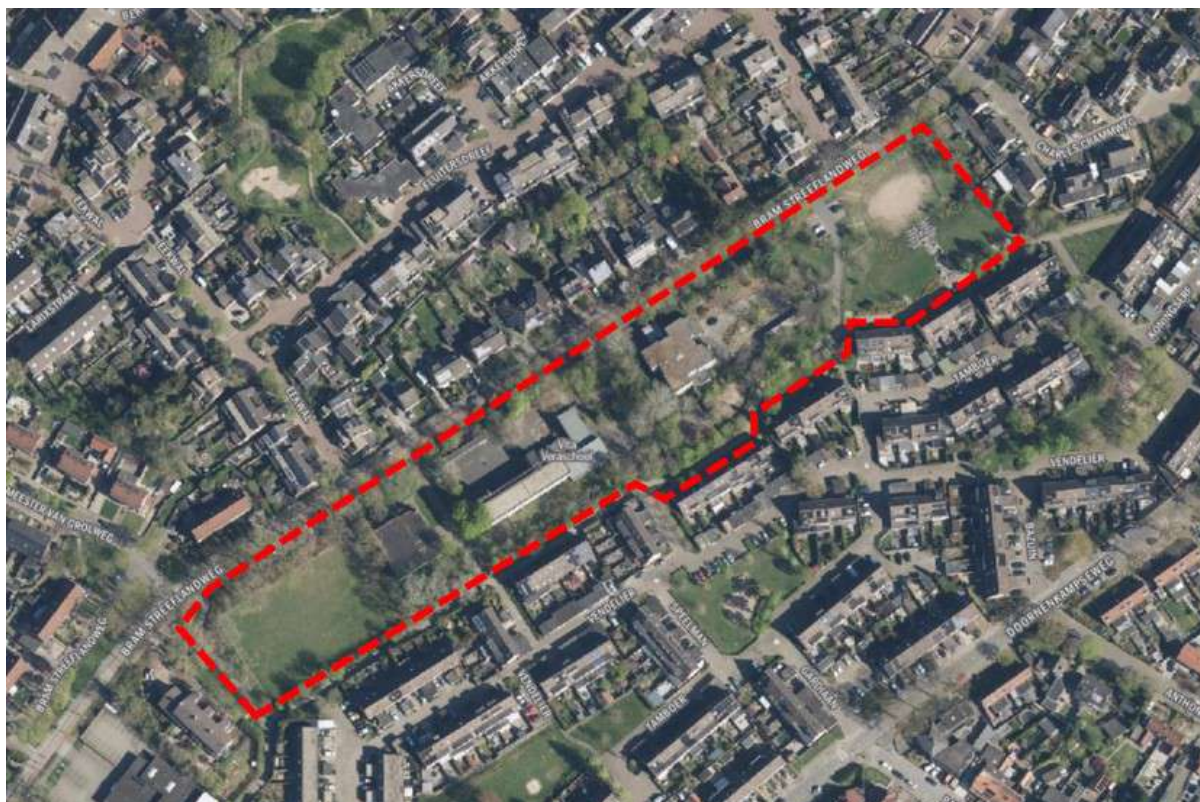
zijn onder andere de Forum-gedachte, het Nieuwe Bouwen (strokenbouw ten zuiden van de Meester van Damweg en ronden het Dorrestijn-plantsoen en de Tamboer). Kenmerkend voor de gebieden uit de Forum-gedachte zijn brede groenzones en een duidelijke hoofdwegenstructuur binnen de wijk.

Ten oosten van de Doornenkampseweg bevindt zich een planmatig opgezette wijk uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Naast bebouwing herbergt de kern ook bebouwing voor andere functies. Opvallend is dat het dorpscentrum, met bijbehorende functies, zich aan de rand van de kern bevindt. Dit komt doordat de kern zich heeft uitgebreid tussen de natuurlijke begrenzings van de Molenbeek, Heelsumse beek en de Rijn.

De Bram Streeflandweg is ook een van de wegen die al vroegtijdig is ontstaan en waarlangs Renkum zich stapsgewijs heeft ontwikkeld. In de jaren '70 heeft het plangebied de invulling gekregen met twee scholen en een gymzaal. Hierna is de woonwijk ten noorden van het plangebied in de jaren '80 gerealiseerd en werd in de jaren '90 de woonwijk ten zuiden van het plangebied gebouwd. Op deze wijze is het plangebied in de loop van de jaren tussen de woningen komen te liggen.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Renkum. Renkum is een dorp langs de Rijn en ligt ten zuidwesten van de Veluwe. De omgeving wordt gekenmerkt door bossen en uiterwaarden. Grenzend aan Renkum ligt aan de oostzijde het dorp Heelsum. Op enige afstand ligt ten westen de kern Wageningen en ten oosten onder andere de kernen Oosterbeek en Arnhem. In de directe omgeving van het plangebied zelf zijn veelal woningen aanwezig. Het centrum van Renkum ligt ten zuidwesten van het plangebied.



Ligging plangebied (globaal in rood begrensd) in relatie tot de omliggende woningen (bron: PDO viewer).



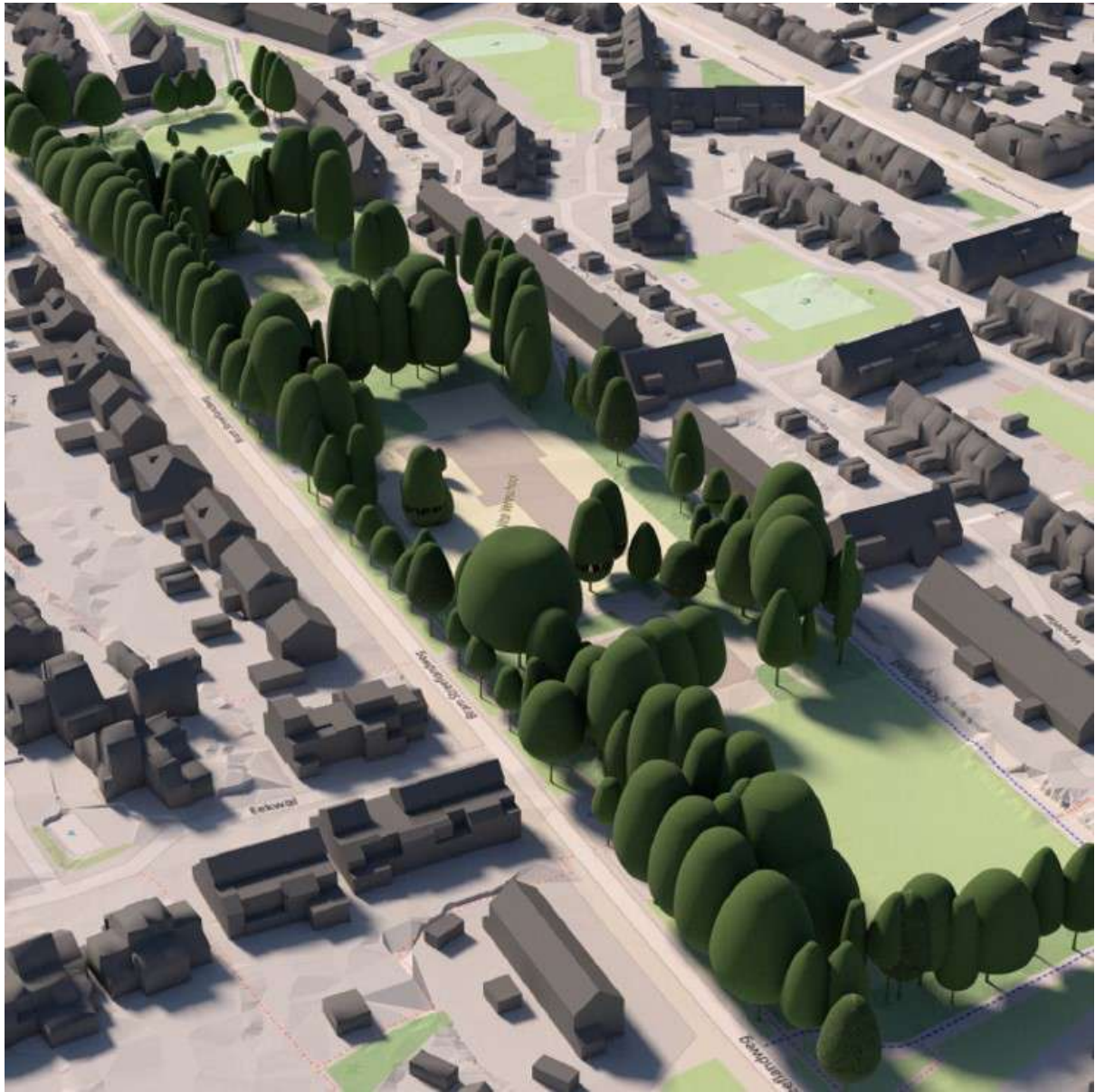
Luchtfoto (vogelview 45 graden, richting westen) plangebied en omgeving (bron: Geo-Obliek; Slagboom en Peeters)



Foto's planlocatie aan de Bram Streeflandweg (groen en hoogteverschil, schoolgebouwen en gymzaal en de 'kuil'). (bron: 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg'; LOS stadomland B.V.)

Kenmerkend voor het plangebied zijn de hoogteverschillen en de natuurlijke uitstraling met veel bomen. Het hoogteverschil is ontstaan in de ijstijd. Er is toen een geul ontstaan waarvan de Bram Streeflandweg het diepste punt vormt en langzaam in noordoostelijke richting omhoog kruipt. Het plangebied zelf is een stuk hoger gelegen dan de Bram Streeflandweg. Langs de zuidrand van het plangebied ligt het autovrije Schutterspad.

In het noordoosten van het plangebied ligt de zogenaamde 'kuil' waarnaar het regenwater stroomt vanuit de omgeving om het aldaar langzaam in de bodem te laten infiltreren. De natuurlijke uitstraling van het plangebied wordt gecreëerd doordat de reliëfrijke randen van het plangebied veelal worden begroeid door houtopstanden, bestaande uit een rijke mix van kleine en grotere bomen met en zonder onderbegroeiing. In navolgende afbeelding is een 3D-beeld van de begroeiing binnen het plangebied weergegeven.



3D-beeld van de bomen in het plangebied. De bomen zijn (bij benadering) op ware grootte (bron: LOS stadomland B.V.).

De bebouwing binnen het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee in onbruik geraakte schoolgebouwen en een gymzaal. De onderwijsinstellingen hebben inmiddels een andere locatie gevonden (aan de Hogenkampseweg in Renkum). De bebouwing is verouderd en voldoet niet aan de huidige wensen en eisen die worden gesteld aan een modern (school)gebouw. Onder andere wat betreft duurzaamheid laten de gebouwen te wensen over.



Huidige situatie van één van de schoolgebouwen in het plangebied gezien (bron: Breurs).

2.3 Toekomstige situatie

Visie op hoofdlijnen

Voor de voorgenomen ontwikkeling is samen met buurtbewoners een visie op hoofdlijnen opgesteld. Aan de hand van deze visie zijn kaders en uitwerkingsprincipes opgesteld, welke in de navolgende paragraaf worden uiteengezet. De visie is onder te verdelen in een set concrete bouwstenen. Voor deze bouwstenen is onderscheid gemaakt tussen drie thema's, namelijk:

1. Landschappelijke onderlegger als basis;
2. Wonen in het groen;
3. Routes, toegankelijkheid en parkeren.

Landschappelijke onderlegger als basis

De groene, bomenrijke, reliëfrijke en natuurlijke uitstraling vormt de landschappelijke onderlegger en vormt de drager van het plan. Onderdeel hiervan is de imposante bomenlaan langs de Bram Streeflandweg. Deze ligt als het ware 'naast' het plangebied en zal nagenoeg geheel gehandhaafd blijven. Het Schutterspad daarentegen wordt beschouwd als onderdeel van het plangebied, waardoor het pad als het ware door het 'parkgroen' van het plangebied komt te lopen en de bestaande woningen aan het Schutterspad ook aan het nieuw ingerichte groene woongebied komen te staan. Ten slotte zal de 'kuil' dienen als ontmoetingsplaats voor de omgeving. Hier vindt de dynamiek en ontmoeting plaats, zodat in de rest van het plangebied rust en groen centraal kunnen staan.

Wonen in het groen

Op de open plekken in het bomenrijke gebied komen drie woonclusters. De drie open plekken worden gezien als kamers, waar in iedere kamer twee tot drie woongebouwen gerealiseerd worden op een manier dat:

- De bouwvolumes gezamenlijk een samenhangend ensemble vormen rondom een openbare verblijfsruimte;
- De bomen die de kamer omlijsten zoveel mogelijk als mogelijk in stand gehouden worden, zodat het groene beeld vanuit de buitenzijde intact blijft.

De woningen zullen te gast zijn in het plangebied en het groene karakter van het gebied is leidend. Om dit te bewerkstelligen zullen de woonvormen kleinschalig zijn van omvang zodat niet de gebouwen, maar de bomen het hoogst zijn en de houtopstanden gezamenlijk het grootste volume vormen. De woningen zullen bestaan uit twee lagen met een kap of maximaal drie lagen en worden uitgevoerd in verschillende woningtypes. Dit maakt dat jong, oud en mensen met verschillende portemonnees naast en door elkaar kunnen wonen. Deze variatie is voor iedere kamer het uitgangspunt. Een mix tussen grondgebonden rijwoningen (met kleine achtertuin), alzijdige appartementengebouwen (met balkons) met een centraal gelegen stijgpunt, appartement-gebouwen met een galerij en boven-beneden-woningen is goed voorstelbaar en wenselijk.

Routes, toegankelijkheid en parkeren

Aanvullend op het Schutterspad en de trottoirs langs de Bram Streeflandweg meanderen door het gebied voetgangerspaden waarover omwonenden en toekomstige bewoners ommetjes kunnen wandelen. De nieuwe paden zullen logisch aansluiten op de bestaande paden in de omgeving, waarbij de (autovrije) verblijfsruimtes waaromheen gewoond wordt ontsloten worden voor voetgangers. Om het padennetwerk afwisselend te maken wordt slim gebruikgemaakt van de reeds aanwezige hoogteverschillen waarbij het pad de hoogteverschillen benadrukt, bijvoorbeeld met trappen. Hierbij komt uiteraard de toegankelijkheid van alle woningen voor mindervaliden niet in het geding. Ten slotte zal het parkeren volledig binnen het plangebied gerealiseerd worden om zo de parkeerdruk op de Bram Streeflandweg niet te vergroten. Een groot deel van de parkeervraag zal worden ondergebracht in parkeervoorzieningen onder de woongebouwen en/of het maaiveld. Deze parkeergebouwen worden ingepast in de omgeving, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande hoogteverschillen in het plangebied. Hierdoor kunnen gebouwde parkeergarages onder het bestaande maaiveld van de nieuwe woningen komen te liggen en tegelijkertijd kan de vloer van het parkeergebouw op ongeveer dezelfde hoogte (of iets lager) als de Bram Streeflandweg liggen. Het overige deel van de parkeervraag wordt ondergebracht in parkeerkoffers die op strategische plekken worden gesitueerd, zodat ze zowel dicht bij de woning liggen maar zo min mogelijk ten koste gaan van de nagestreefde groene kwaliteit van het plangebied.



Visiekaart met daarop duidelijk de drie verschillende (landschaps)kamers (bron: LOS stadomland B.V.).

Kaders en uitwerkingsprincipes

Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling aansluit bij de visie is een aantal kaders en uitwerkingsprincipes opgesteld. Deze kaders geven nog enige vrijheid in het ontwerp van het plangebied, maar geven al wel de gewenste richting hiervan aan. Ten eerste is een randvoorwaardenkaart opgesteld. Bij het opstellen van de randvoorwaardenkaart liggen twee belangrijke uitgangspunten ten grondslag, namelijk:

1. Waar de kernwaarden onder druk staan zijn de kaders streng;
2. Om de creativiteit en kunde van ontwikkelende partijen (ontwikkelaars, architecten, landschapsarchitecten, bouwers) te benutten wordt vrijheid geboden waar het kan.

De randvoorwaardenkaart deelt het plangebied op in drie verschillende zones, te weten:

1. Groene omkadering;
2. Ontwikkelvlakken;
3. Parkzone.

Groene omkadering

Kern van de visie is dat er gewoond wordt in besloten kamers 'achter het bestaande groen'. Om dit beeld te bewerkstelligen dient het bestaande groen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Randvoorwaarde is daarom dat het bestaande groen (en daarmee gepaard gaande natuurwaarden) zoveel mogelijk duurzaam intact gehouden wordt en waar mogelijk versterkt wordt. Uitgangssituatie is daarom dat er zo min mogelijk bomen gekapt worden. Inritten en paden mogen door de groene

omkadering heen gelegd worden, maar wel op een manier dat kap van bomen zoveel als mogelijk voorkomen wordt.

Ontwikkelvlakken

Op de open plekken tussen het reliëfrijke groen zijn de nieuwe woongebouwen geprojecteerd. Hiervoor zijn drie ontwikkelvlakken aangegeven waarbinnen de woongebouwen gerealiseerd dienen te worden. De ontwikkellocaties zijn dusdanig begrensd dat:

- de nieuwe bebouwing op gepaste afstand ligt van omliggende woningen (i.v.m. privacy);
- dat bestaand groen zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden;
- dat er binnen het ontwikkelvlak voldoende ruimte is om naast de woongebouwen ook een autovrij openbaar toegankelijk pleintje of parkje te maken;
- dat er binnen elk ontwikkelvlak minimaal twee woongebouwen komen. In het meest zuidelijk gelegen ontwikkelvlak mogen als enige maximaal drie woongebouwen komen.

Per ontwikkelvlak zijn verder de volgende zaken voorgeschreven:

- aantal gebouwen per ontwikkelvlak;
- een maximaal te bebouwen percentage per ontwikkelvlak;
- een maximale bouwgrens. De gebouwen dienen binnen de bouwgrens geprojecteerd te worden;
- de maximale goot- en nokhoogte is per gebouw aangegeven. Het type woning per kamer is niet aangegeven, hiervoor geldt ontwerpvrijheid voor de ontwikkelende partij;
- aantal te bouwen woningen.

In dit bestemmingsplan zijn de bovengenoemde kaders juridisch-planologisch vastgelegd. Het bebouwingspercentage per ontwikkelvlak is daarbij vertaald tot een concreet bouwvlak.

Parkzone

Zoals eerder beschreven liggen de ontwikkellocaties ingebed in het groen. Naast het robuuste en dichtere groen (de Groene Omkadering) wordt ook gestreefd naar meer toegankelijk gebruiksgroen. Dit groen is aangeduid als de parkzone. Ook in deze zone staat behoud van de bomen centraal, maar wordt het gebied daarnaast ook geschikt om doorheen te wandelen met een meer open en toegankelijk karakter. De overige parkeerplaatsen die niet ondergronds kunnen worden opgenomen mogen op het maaiveld komen op enkele parkeerkoffers. Voor de parkeerkoffers zijn zoekzones 'maaiveld parkeren' aangewezen in de randvoorwaardenkaart, waarbinnen de parkeerplaatsen gepositioneerd dienen te worden. Per 'kamer' dient de parkeerbalans in beginsel sluitend te zin. Enige overloop tussen aangrenzende kamers voor de parkeerbalans is voorstelbaar, mits dit om niet meer dan 10% van de parkeerbehoefte in de kamer betreft.



Randvoorwaardenkaart (uit 'Stedenbouwkundige kaders scholenstrip Bram Streeflandweg') (bron: LOS stadomland B.V.).

Niet alle aspecten uit de visie zijn te vatten in de randvoorwaardenkaart. Daarom zijn aanvullend op deze randvoorwaardenkaart een aantal principes opgesteld waaraan het ontwerp dient te voldoen. Deze principes zijn als volgt:

- minimaal voldoen aan Woondeal 2.0 (minimaal 30% sociale huurwoningen en in het totaal 67% betaalbare woningen) en er naar streven dat 75% van het woonprogramma zal bestaan uit betaalbare woningen;
- de woongebouwen staan rondom een autovrij parkje/pleintje;
- de woongebouwen zijn georiënteerd op de parkzone en staan met de rug tegen de boomkronen van de groene omkadering;
- het parkeren vindt ondergronds plaats en in parkeren op maaiveld;
- er bestaat samenhang en variatie tussen de kamers.

Aanvullend is voor de beoogde sfeer en uitstraling voor de woningen en openbare ruimte een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin verschillende richtlijnen voor de ontwikkeling zijn opgenomen (deze is ter informatie opgenomen als Bijlage 13). Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In een separaat beeldkwaliteitplan is daarom aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële

herziening van de welstandsnota.



Schets mogelijke nieuwbouw met locaties doorsnedes op basis van randvoorwaardenkaart (bron: 'Stedenbouwkundige kaders Scholenstrip Bram Streeflandweg'; LOS stadomland B.V.)



Schets mogelijke nieuwbouw (bron: Diederendirrix architectuur en stedenbouw, CRA Vastgoed Ontwikkeling, BuroHarro landschap en stedenbouw, Volantis, De Vos ecologie)



Impressie aanzicht westelijk bouwveld (kijkrichting naar het zuiden) (bron: Diederendirrix architectuur en stedenbouw)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gronden met verouderde bebouwing op een binnenstedelijke locatie wordt (her)ontwikkeld naar een aantrekkelijk woongebied geschikt voor verschillende doelgroepen. Daarbij is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige invulling van een binnenstedelijke locatie is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing Bro

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'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van nieuwe stedelijke functies of de uitbreiding van bestaande stedelijk functies met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 64 wooneenheden. Dit moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ doorlopen (Bijlage 1). Hierin wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Sinds 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in werking getreden. In het Bkl staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke

leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
- Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

- Veiligheid primaire waterkeringen;
- Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Waterkwaliteit;
- Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het (woningbouw)plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing Bkl

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de toevoeging van in totaal 64 woningen in het plangebied. De toevoeging van deze functie vindt plaats op een locatie met in de huidige situatie maatschappelijke (bouw)bestemmingen. Gezien het aantal en de aard van de nieuwe functie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en het Bkl.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval

en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening 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.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied binnen een intrekgebied ligt, maar verder geen provinciale belangen raakt. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend initiatief enkel de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie ten behoeve van wonen mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Ook vormen dergelijke functies geen bedreiging voor de kwaliteit van de drinkwatervoorzieningen in Gelderland. In meer algemene zin geldt wel dat voorliggend project een bijdrage levert aan het realiseren van de provinciale ambities ten aanzien van de woon- en leefomgeving. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt immers zowel kwantitatief als kwalitatief gezien voorzien in een behoefte én wordt aardgasloos ontwikkeld. Deze ambities sluiten aan bij hetgeen gesteld in de Omgevingsvisie.

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) is vastgelegd dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale

woonagenda. In de Omgevingsverordening van mei 2024 is in artikel 5.64 aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen toelaat als die passen binnen de regionale woonagenda. In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is reeds toegelicht dat de ontwikkeling zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet en dat de ontwikkeling aansluit op de ambities uit de regionale woonagenda. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Daarnaast geldt dat in artikel 2.65b van de provinciale omgevingsverordening (januari 2023) is vastgesteld dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de Omgevingsverordening van mei 2024 is in artikel 5.85 aangegeven dat voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat dat in de toelichting een beschrijving bevat van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld (= wettelijk sinds medio 2018 ook niet meer toegestaan) en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. Het reeds aanwezige groen zal zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid worden. Er wordt ingezet op het behoud en versterken van de biodiversiteit en ook zo veel als mogelijk behoud van groen dan wel creëren van voldoende ruimte voor groen. Ook zal voldoende ruimte worden gereserveerd om de waterberging in het gebied te bevorderen. De woningen en woongebouwen voldoen conform het Bouwbesluit aan de BENG-eisen. In de tender zijn marktpartijen uitgedaagd om extra duurzaamheidsmaatregelen toe te passen dan wettelijk noodzakelijk is. Plannen waarbij extra duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast kregen een hogere beoordeling dan plannen waar geen extra maatregelen worden toegepast. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie. De gekozen ontwikkelaar voldoet hier ruimschoots aan. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is de Omgevingsvisie Renkum 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Renkum, dus op alle zes de dorpen en het buitengebied. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Het biedt een stip aan de horizon voor de ambities en doelstellingen met als doelstelling te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

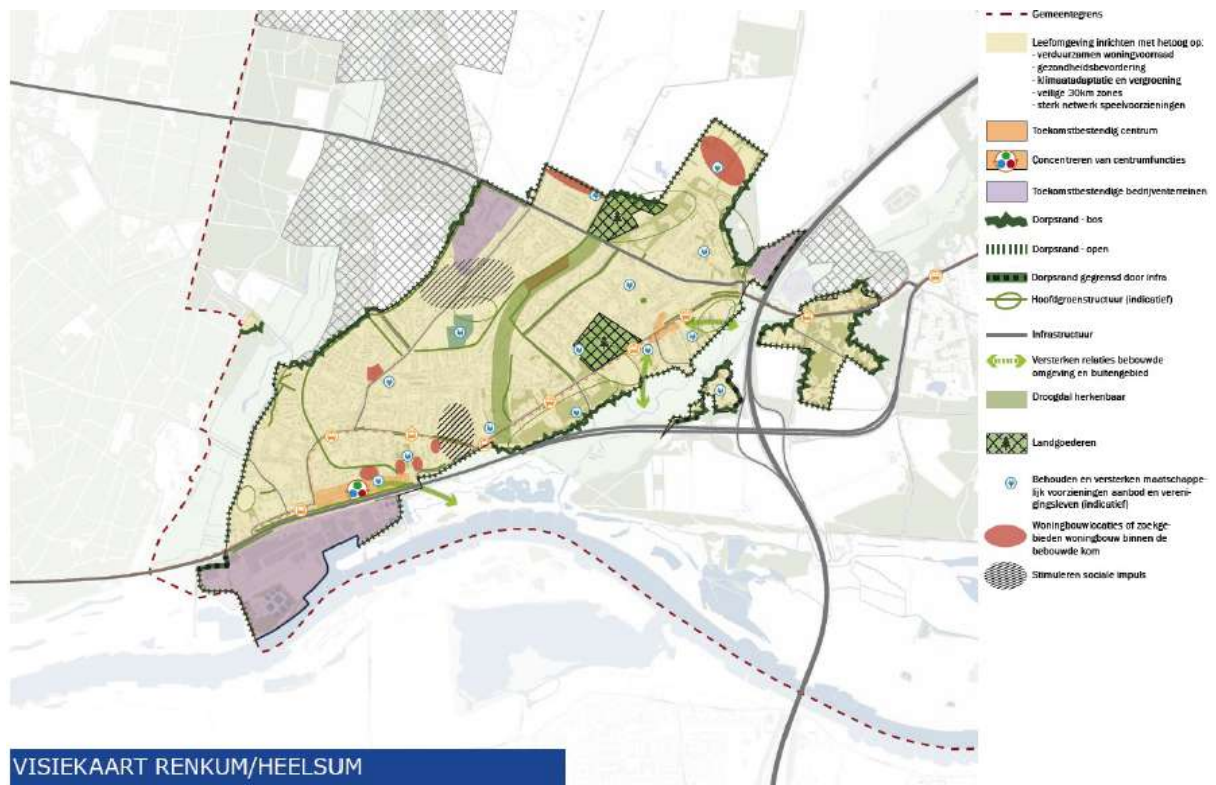
De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen gaat om ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. We verstaan hieronder 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 en de toekomst. Bijna alle aspecten in de gemeente Renkum zijn immers met elkaar verbonden.

Met het opstellen van de omgevingsvisie geeft de gemeente richting en worden de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties geïnspireerd en gemotiveerd om een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de visie. Met elkaar bereidt de gemeente zich voor op de toekomst van onze gemeente. De omgevingsvisie wordt een dynamisch document die periodiek aangepast wordt om de relevantie ervan ook op lange termijn te behouden. Ontwikkelingen gaan zo snel dat er over sommige onderwerpen nu niet voldoende kennis is of sommige ontwikkelingen nu nog niet (volledig) te voorzien zijn.



Visiekaart gemeentebreed uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.



Visiekaart Renkum - Heelsum uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.

Toetsing

Het groene karakter van de gemeente Renkum, de nabijheid van grote steden en de goede ligging ten opzichte van verkeerswegen en openbaar vervoer zijn belangrijke kwaliteiten (als uitvalsbasis) voor het wonen in de zes dorpen van de gemeente. Naast deze specifieke kwaliteiten zijn ook andere kwaliteiten voor een goed woon- en leefkwaliteit van belang, zoals de directe woonomgeving (de kwaliteit van de woningen, de inrichting en de bruikbaarheid van de openbare ruimte), het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van functies.

Het voorliggend plan past geheel binnen het hiervoor beschreven karakter van de gemeentelijke woonomgeving. De beoogde woningen langs de Bram Streeflandweg worden gerealiseerd op een in onbruik geraakte binnenstedelijke locatie, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende woningen en het aanwezige groen. De locatie is reeds in de omgevingsvisie aangewezen als potentiële locatie voor woningbouw. Daarnaast is het geheel via de Bram Streeflandweg direct ontsloten aan de hoofdinfrastructuur van Renkum, namelijk de Bennekomseweg.

3.3.2 Programma Wonen 2024-2028

Op 20 december 2023 is de opvolger van de 'Nota Wonen 2019' vastgesteld, waardoor de 'Nota Wonen 2019' is vervallen. Het betreft het 'Programma Wonen 2024-2028'. Hierin zijn een aantal thema's verwerkt.

Thema 1: Versnellen bouwopgave.

Doel is om, conform o.a. de Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Woondeal 2.0, de woningbouw in de

gemeente te versnellen door voldoende passende woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen. Dit mede door de randvoorwaarden voor het (versneld te) kunnen bouwen te verbeteren. De opgave voor de gemeente Renkum is de realisatie van 950 woningen in de periode 2022 t/m 2030 en minimaal 100 tijdelijke woningen te bouwen. Met "versneld" wordt bedoeld dat de productie omhoog moet ten opzichte van de huidige productie.

Thema 2: Zorgen voor een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam.

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk streven, ook in het kader van bestaanszekerheid voor iedereen. Het streven voor de totale nieuwbouwproductie is 75% betaalbaar, met als ondergrens de opgave uit de Woondeal 2.0 van 2/3 betaalbaar (minimaal 67% waarvan minimaal 30% in de sociale huur). Daarbij wordt in alle dorpen gewerkt aan gemengde wijken met meerdere woonvormen en een passend woningaanbod voor alle inwoners. Dit door te werken aan genoeg betaalbare, goede en passende woningen en beperking van de wachttijden voor sociale huurwoningen (door voldoende sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen).

Thema 3. Zorgen voor een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg.

In de woonzorgvisie (onderdeel van het programma Wonen) zijn ouderen, statushouders, uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners opgenomen als aandachtsgroepen. Bij al deze doelgroepen is er een oplopende vraag naar huisvesting (in onder meer de sociale huursector) door verschillende maatschappelijke trends. Door de schaarste op de woningmarkt is het huisvesten een flinke uitdaging. Daarnaast hebben deze doelgroepen een mate van kwetsbaarheid wat het realiseren van passende huisvesting complex maakt.

Thema 4. Zorgen voor vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen.

Bij leefbaarheid staan vitale leefgemeenschappen centraal. Dat betekent dat mensen elkaar kennen, bewust met elkaar samenleven en andere wijk- en dorpsgenoten ontmoeten en hun talenten inzetten voor een fijne, gezonde woon- en leefomgeving. Met een gezonde mix van inwoners en woningtypen, in wijken waar iedereen welkom is. En waar sprake is van een goede balans tussen mensen die zelfredzaam zijn en mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben ('dragere' en 'vrager'). Wijken moeten daar fysiek op zijn ingericht, met onder meer ontmoetingsplaatsen en een veilige en toegankelijke buitenruimte met voldoende plek voor langzaam rijdend verkeer, oog voor positieve gezondheid en bewegen. De dorpse manier van samen leven in Renkum, waarin mensen met verschillende achtergronden, inkomens en leeftijden met elkaar samenleven, moet behouden blijven. Daarvoor is naast de fysieke inrichting ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de wijken van belang. Publieke voorzieningen voor iedere inwoner dichtbij en toegankelijk (sport, bewegen, muziek ontmoeting, zorg en ondersteuning).

Toetsing:

De ontwikkeling van maximaal 64 woning aan de Bram Streeflandweg draagt in grote mate bij aan de wens om 950 woningen te bouwen. Bij de ontwikkeling wordt minimaal aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal 2.0 (regio Arnhem Nijmegen), dat wil zeggen minimaal 2/3e betaalbaar (67%) waarvan 30% sociale huur. De ambities voor dit woningbouwproject gaan nog verder door aan te sluiten bij het (voormalige) Coalitieperspectief 2022 (Renkum in Bloei) waarin de ambitie wordt uitgesproken om 30% sociale woningbouw te realiseren en 75% van de woningen te bouwen in de categorie betaalbaar en 25% in de woningen boven de betaalbaarheidsgrens van (d.d. 2024 € 390.000,-; d.d. 2025 € 405.000,-).

De ontwikkeling past in het 'Programma Wonen 2024-2028', o.a. qua aantallen en woonsoorten.

3.3.3 Groenstructuurplan 2017-2027

Het Groenstructuurplan brengt de groene kwaliteiten binnen de bebouwde kom van de gemeente Renkum in beeld. Hoofddoelstelling van het groenstructuurplan is het in stand houden, verbeteren en nieuw ontwikkelen van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant.

Toetsing

In het Groenstructuurplan behoort het huidige groen binnen het plangebied tot de hoofdgroenstructuur. De bomenrij langs de Bram Streeflandweg maakt onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Het Schutterspad is aangeduid als onderdeel van de informele wandelroute. Dit is in navolgende afbeelding weergegeven.



Uitsnede uit het Groenstructuurplan met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (bron: Gemeente Renkum).

Met voorliggend plan blijft dit groen zoveel mogelijk behouden en wordt dit waar mogelijk versterkt. De groenstructuren worden bestemd als 'Groen', waarbinnen het oprichten van bebouwing zeer minimaal mogelijk is. Daarbij komt dat de robuuste groenstructuren als zodanig zijn aangeduid en

dat het kappen van bomen hier uitsluitend is toegestaan op basis van een omgevingsvergunning. Het kappen van bomen kan noodzakelijk zijn om de beoogde woningbouw te kunnen ontsluiten, maar zal zo veel mogelijk vermeden worden. Daar waar de kap van bomen onvermijdelijk blijkt te zijn, zal gewerkt worden met een compensatie of verplanting. Verder zal voor deze ontwikkeling gewerkt gaan worden met een beoordelingskader biodiversiteit. Doel van het kader is dat de aanwezige biodiversiteitswaarden behouden blijven en worden versterkt en uitgebreid. Het gaat daarbij dus niet direct alleen over de kwantiteit groen in het plangebied, maar vooral om de kwaliteit van het groen en de biodiversiteit. Met dit kader kan worden gewaarborgd dat de biodiversiteit in het plangebied behouden en/of op een juiste manier gecompenseerd kunnen worden. Dit maakt dat het groene karakter van het plangebied zo veel mogelijk gewaarborgd blijft en de ambities uit het groenstructuurplan zo veel mogelijk worden nagestreefd.

Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een scholenstrip langs de Bram Streeflandweg in Renkum. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in totaal in maximaal 80 wooneenheden. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 2,4 hectare groot. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder wordt nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;

- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd (Bijlage 2). Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-)procedure is daarom niet nodig.

In het ontwerpbestemmingsplan en in de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is nog (worst-case-scenario) uitgegaan van 80 woningen. Inmiddels is dit aantal woningen (ook in de regels en verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) verlaagd naar 64 woningen. Dit heeft ook een gunstiger gevolg voor (de in de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen berekening van) stikstof. Inmiddels is er een geactualiseerd stikstofonderzoek uitgevoerd en ook als bijlage opgenomen. Daarmee is nog duidelijker dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken³ uitgevoerd (Bijlage 3). Hieruit volgt dat voor de algemene bodemkwaliteit van de percelen met bebouwing en elementverhardingen de hypothese gesteld wordt van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen, aangezien er maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond voor enkele zware metalen, PAK en PCB in de onderzochte grond. Ook ter plaatse van de 'kuil' is maximaal sprake van licht verhoogde gehalten. Ook zijn geen ernstige verontreinigingen met asbest aangetroffen binnen het plangebied. Het terrein is daarmee op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Na sloop van de gebouwen is er nog aanvullend onderzoek nodig op deze locaties.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3 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 een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere (gezoneerde) wegen aanwezig. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd (Bijlage 4). Hierin zijn de volgende wegen meegenomen: Bennekomseweg, Doornenkampseweg en de Bram Streeflandweg. Uit het onderzoek volgt dat er geen overschrijdingen plaats vinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 45 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Op basis van de minimaal benodigde gevelwering van 20 dB wordt bij voorbaat voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende 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). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en 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. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. 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 moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 nieuwvestiging 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 64 wooneenheden mogelijk. Dit is een dusdanig beperkte ontwikkeling waardoor het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Na raadpleging van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de twee jaren (2021 en 2030) liggen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling 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 richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In voorliggende situatie worden nieuwe hindergevoelige en hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt in een omgeving waar diverse functies aanwezig zijn. Het plangebied ligt binnen de kern Renkum en wordt vrijwel volledig omsloten door woningen. Om die reden is het plangebied, op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Navolgende tabel geeft de dichtstbijzijnde functies weer.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Horeca	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	10	10	10	± 130 m

Bedrijf	Houtzagerijen	0	50	100	50	± 120 m
Maatschappelijk	Kinderopvang	0	0	30	0	± 130 m
Maatschappelijk	Scholen voor basis- algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	± 110 m

Hieruit volgt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden van de VNG-publicatie waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Verder ligt het plangebied ook buiten de primaire geurzone van papierfabriek SK Parenco. Middels een onderzoek van de GGD is de geurbeleving van omwonenden bepaald. Hieruit volgt dat voornamelijk geurhinder wordt ervaren door mensen in het gebied tot op 1.000 meter van SK Parenco is. Voorliggend plangebied ligt op circa 1,5 kilometer, waardoor geen ernstige geurhinder verwacht hoeft te worden en het aspect geur niet nader onderzocht hoeft te worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

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. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

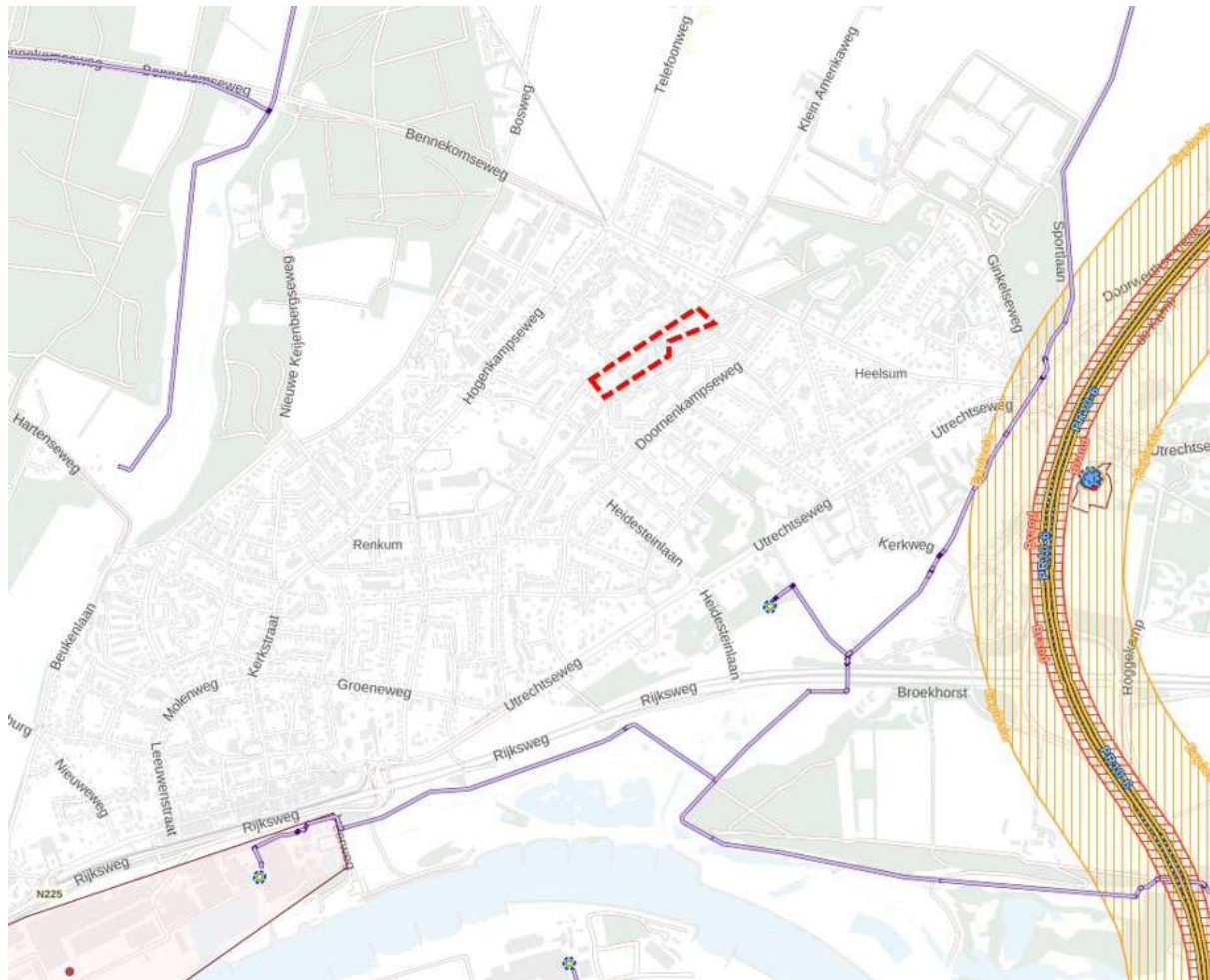
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

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 bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Dit plan voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied twee stationaire risicobronnen aanwezig zijn, namelijk een papierfabriek en particuliere propaantank. Verder worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de Rijksweg A50 en ligt er een aantal buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen. Daarom vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.



Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Atlasleefomgeving.nl).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid- Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 worden allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking

van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschapsbeleid - Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- **Watersysteem:** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- **Wonen en zuiveren:** In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- **Circulaire economie:** Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- **Energietransitie:** Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Toetsing

Voor het plan is een watertoets opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste aspecten doorlopen.

Verharding en waterberging

Door de ligging in het bovenste deel van het droogdal, fungeert de weg Bram Streeflandweg en eventueel de directe omgeving als natuurlijke verzamelplaats van het regenwater van hoger liggende gebieden in de nabijheid. Bovendien zijn in het verleden inspanningen verricht om de naastgelegen wijken Fluitersmaat en Doornenkamp af te koppelen (regenwater komt dan niet meer in het riool). Het regenwater afkomstig uit deze wijken wordt naar de weg Bram Streeflandweg geleid om daar via de Aquaflowconstructie geborgen te worden en uiteindelijk te infiltreren. Overigens zal deze constructie op termijn, bij de reconstructie van de Bram Streeflandweg, vervangen worden voor een nieuw watersysteem. Voor hevige buien is aan de noordoostzijde van het plangebied een grote bergingsbak ingericht. Dit regenwaterbassin blijft met voorliggend plan behouden. Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard.

Er is verder buffering van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten uit het te ontwikkelen gebied zelf benodigd, omdat hemelwater niet afgevoerd mag worden op de riolering en er ook bij hevige neerslag geen wateroverlast mag ontstaan. Deze buffering vindt zoveel mogelijk op maaiveld ('zichtbaar') plaats, via wadi's, infiltratievelden, 'kuilen' etc. Ook lokale afvoer (kan over een korte afstand noodzakelijk zijn) vindt zoveel mogelijk plaats over de weg, door een open goot etc.. Voor elke m² verhard oppervlak wordt 40 liter buffercapaciteit aangelegd. ('40 mm'). Deze 40 mm kan op basis van een korrelgroottebepaling gereduceerd worden. De exacte wijze waarop het hemelwater in het plangebied geborgen zal worden wordt bij de verdere uitwerking van de plannen bepaald.

Oppervlaktewater

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst tevens uit dat in het plangebied geen oppervlaktewater is gelegen dat in het beheer is van het Waterschap. Ook in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het is aanbevolen om vuilwater onder vrijverval aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. In de nieuwe situatie mag echter geen hemelwater vanuit het plangebied meer geloosd worden op de riolering. Het water- en rioleringssysteem zal in een nader uit te werken ontwerp gedetailleerd worden.

Waterwingebied/grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied is gelegen in intrekgebied. Er worden geen activiteiten gerealiseerd die van negatieve invloed zullen zijn op de kwaliteit van het grondwater.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit bestemmingsplan heeft tevens geen

invloed op overige waterstaatkundige elementen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. 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

Middels een quick scan ecologie⁵ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied (Bijlage 5). Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken liggen in de buurt van het plangebied. Deze liggen op, respectievelijk, circa 490 meter en 730 meter afstand van het plangebied verwijderd. Op een dergelijke afstand kunnen negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁶ uitgevoerd in oktober 2023 (Bijlage 6). Uit dit onderzoek, dat nog uitging van de worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, volgt dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase kunnen worden uitgesloten. Voor de aanlegfase / realisatiefase geldt echter dat over de verschillende rekenjaren een berekende toename van stikstofdepositie iets boven de 0,00 mol/ha/jaar is. De gemeente Renkum heeft voor deze toename een beroep gedaan op de Gelderse Stikstofbank. De Provincie Gelderland koopt namelijk bedrijven die veel stikstofneerslag in de natuur veroorzaken. Het gaat om vrijwillige aankoop van bedrijven die aan bepaalde voorwaarden voldoen. De stikstofruimte van deze bedrijven wordt, na intrekking van hun vergunning, voor een deel bewaard in de Gelderse Stikstofbank en voor een deel niet meer ingezet. Dat is goed voor de natuur, want de stikstofneerslag neemt hierdoor af. Daarnaast kunnen, met de ruimte in de stikstofbank, nieuwe initiatieven (onder voorwaarden) mogelijk maken. Op deze manier zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 als gevolg van deze ontwikkeling alsnog uit te sluiten. Overigens leert de tijd ons dat de mogelijkheden om elektrisch te bouwen steeds groter worden en de kosten daarvan langzaam afnemen, waardoor de toekomstige mogelijkheden om (meer) elektrisch te bouwen groter worden. Dus tegen de tijd, dat na inwerkingtreding / onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan en na verlenen (inwerkingtreden / onherroepelijk worden) van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, gebouwd gaat worden is de kans groot / groter dat, indien te zijner tijd nodig, (nog) meer elektrisch gebouwd kan en zal worden. Hierdoor is

de kans aanwezig dat te zijner tijd wellicht meer elektrisch gebouwd kan en zal worden dan nu berekend is.

In het voorliggende bestemmingsplan is het maximaal aantal te bouwen woningen teruggebracht van 80 naar 64. Daarnaast is de bouwperiode verkort. Dit heeft een effect op de eerder uitgevoerde stikstofberekeningen de voornoemde conclusies. Daarom heeft er ook een geactualiseerd stikstofonderzoek plaatsgevonden op 8 november 2024⁷ (Bijlage 7). Daaruit volgt nog steeds dat in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Maar ook dat desondanks in de aanlegfase / realisatiefase nog iets meer dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt (maximaal 0,08 mol/ha/jaar (voor het maatgevende jaar) gedurende 4 jaren). De gemeente Renkum heeft voor deze toename een beroep gedaan op de Gelderse Stikstofbank.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Het plangebied biedt potentie voor de aanwezigheid van verschillende beschermde soorten, aanvullend onderzoek is nodig naar de huismus, vleermuizen, steenmarter en eekhoorn. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader onderzoek uitgevoerd (Bijlage 8). In dit nader onderzoek⁸ naar de voorgenoemde soorten is onderzocht of kan worden uitgesloten dat deze soorten negatieve effecten ondervinden door de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek volgt dat zich in het plangebied essentieel functioneel leefgebied van de huismus aanwezig is. Doordat dit deel van het plangebied behouden blijft, is er geen sprake van een negatief effect. Wel dient het behoud van dit groen goed geborgd te worden in de planvorming. Dit gebeurt doordat hier geen nieuwbouw is beoogd en de gronden zijn voorzien van een groenbestemming. Verder bevindt zich in het plangebied een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis. Het is niet uitgesloten dat dit dier verblijft in de gevel van een van de schoolgebouwen. De sloop van deze school is daarom ontheffingsplichtig aan de Wet natuurbescherming. De overige beschermde soorten zijn niet aanwezig in het plangebied. Voor de ontwikkeling wordt een ontheffing aangevraagd.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen

beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Gelet op de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een archeologisch bureau- en booronderzoek⁹ (Bijlage 9). Hieruit volgt dat het plangebied ligt op een zone van een smeltwaterwaaier met omringende droogdalen en bodemkundig bestaat uit haarpodzolgronden met grof zand. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Tijdens het booronderzoek zijn twaalf boringen tot in het C-horizont gezet. Hieruit blijkt dat de bodem in het zuidwesten van het plangebied diep is verstoord tot in de C-horizont. Verder is er een flink ophogingspakket aangetroffen in het noordelijke deel van het plangebied langs de Bram Streeflandweg. Het bleek niet overal mogelijk door dit ophogingspakket heen te boren. Aan de zuidzijde langs het Schutterspad is aangetoond dat het oorspronkelijk maaiveld hier kort onder het oppervlak heeft gelegen (50 cm -Mv ofwel 21,6 m +NAP). Gezien het feit dat meerdere boringen tot grote diepte verstoringen laten zien kan aangenomen worden dat het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord is. Wat betreft de noordzijde langs de Bram Streeflandweg is aangetoond middels het bureauonderzoek dat de ophoging hier circa 2,5 meter bedraagt en langzaam afneemt richting het zuiden. Slechts in een enkele boring langs deze weg is het intacte profiel van circa 1,2 meter beneden maaiveld aangetroffen. Op grond van deze resultaten van het onderzoek wordt geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in Renkum. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het plangebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Toetsing

Tijdens WOII is gevochten in en rondom Renkum. Daardoor liggen er op sommige plekken nog (restanten van) conventionele explosieven (hierna: CE) in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (arbo)veiligheid. Daarom is een historisch onderzoek ontplofbare oorlogsresten¹⁰ uitgevoerd voor het plangebied (Bijlage 10). Hieruit volgt dat er indicaties gevonden zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen en rondom het onderzoeksgebied. Derhalve is een deel van het onderzoeksgebied aangeduid als verdacht. In het rapport wordt geadviseerd om in het verdachte gebied het opsporingsproces voort te zetten.

Indien alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Bij aan- en afvoer van grond zal echter vaak gebruik worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van OO die (net) onder het maaiveld liggen. Het is derhalve aan te bevelen de bodem voorafgaand aan deze werkzaamheden toch te laten onderzoeken op de aanwezigheid van munitieartikelen.

Conclusie

Met inachtneming dat voorafgaand aan de werkzaamheden het aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd, vormt het aspect explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In en rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het plangebied behoort, zoals beschreven in paragraaf 2.2. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor

eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, is een verkeerskundig onderzoek¹¹ uitgevoerd (Bijlage 11). In dit verkeerskundig onderzoek is nog gebaseerd op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal aantal van 80 nieuwe woningen. Inmiddels is dit aantal naar beneden bijgesteld naar maximaal 64 woningen en ook als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het verkeerskundig onderzoek is de verkeersgeneratie (de som het aankomende en vertrekkende verkeer) van de ontwikkeling bepaald met behulp van kencijfers uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'¹². De kencijfers geven de verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag aan. De cijfers voor een gemiddelde werkdag zijn 11% hoger. Het aantal autoritten dat op deze manier berekend wordt, is niet alleen van de bewoners zelf, maar is inclusief ritten van bijvoorbeeld bezorgdiensten. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie voor nieuwe woningen in de genoemde CROW-publicatie aan de voorzichtige (dus hoge) kant zijn: ze kunnen worden beschouwd als 'worst case'.

woningtype	aantal	verkeersgeneratie per woning (kengetal CROW)	verkeersgeneratie weekdag	verkeersgeneratie werkdag
appartementen/rijwoningen duur	30	7,4	222	246
appartementen middelduur	25	6,0	150	167
appartementen sociaal/goedkoop	25	5,6	140	155
totaal	80		512	568

Verkeersgeneratie nieuwbouw, gemiddelde weekdag en gemiddelde werkdag (bron: Goudappel).

De huidige verkeersintensiteit op de Bram Streeflandweg neemt na realisatie van de woningbouw toe. Omdat 80% van het verkeer van de woningen naar de Bennekomseweg rijdt, zal dit vooral ten noordoosten van de nieuwbouw merkbaar zijn. Daar groeit de verkeersintensiteit met ca. 450 ritten per etmaal (ten opzichte van de huidige situatie waarbij de oude schoolgebouwen leeg staan). De verkeersintensiteit op de Bram Streeflandweg blijft echter passend bij het karakter van de weg als woonstraat. Deze getallen zijn echter nog wel gebaseerd op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximaal aantal van 80 nieuwe woningen. Inmiddels is dit aantal naar beneden bijgesteld naar maximaal 64 woningen en ook als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor de verkeersafwikkeling zijn de kruispunten maatgevend. Voor het kruispunt van de Bram Streeflandweg en de Bennekomseweg zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen in

de wachttijden bij dit kruispunt, nu en in de toekomst (opgehoogd met het extra verkeer van en naar de nieuwe ontwikkeling). Uit de berekeningen komt hetzelfde beeld naar voren als ook uit de schouw naar voren kwam. Verkeer op de Bram Streeflandweg moet soms even wachten om de Bennekomseweg op te rijden, maar de gemiddelde verliestijd blijft ruimschoots binnen de normen, ook in de toekomst. De gemiddelde verliestijd blijft beperkt tot 10 seconden. Wel is er een grote spreiding rond dit gemiddelde: in 10% van de gevallen moet meer dan een halve minuut gewacht worden (het gaat dan meestal om linksafslaand verkeer). De extra woningbouw leidt echter nauwelijks tot extra wachttijd, omdat er bijna geen sprake is van wachtrijvorming op de Bram Streeflandweg (in de meeste gevallen staat er maar één auto tegelijkertijd te wachten).

Parkeren

De gemeente Renkum heeft eigen parkeerbeleid, ten tijde van het opstellen van de planontwikkeling en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld op 26 februari 2014). Op basis van deze documentatie wordt de gemeente Renkum gecategoriseerd als zijnde 'weinig stedelijk gebied'. Gezien de ligging van het plangebied in de noordkant van de kern Renkum worden de normen voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. Voor de normering hanteert de gemeente Renkum de meest recente versie met parkeerrichtlijnen van het CROW. Het beleid gaat daarbij uit van het gemiddelde kencijfer. Daarom moet voor het bepalen van de parkeerbehoefte van dit plan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Met dien verstande dat de parkeerrichtlijn voor sociale huur nog enigszins flexibel is. Daarvoor wordt in overleg met Vivare gezocht naar een optimalisatie van de parkeerrichtlijn.

Inmiddels is de 'Parkeernota 2014-2020' vervallen en opgevolgd door de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Renkum 2024' (vastgesteld 16 september 2024). Deze werkt op een iets andere manier en biedt meer maatwerkoplossingen en is iets flexibeler. Dus als het al past het oude parkeerbeleid past het zeker in het nieuwe.

In november 2024 is een nieuw parkeeronderzoek¹³ (notitie verkeer ontwikkeling) opgesteld (Bijlage 12). In deze notitie is de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de scholenstrip aan de Bram Streeflandweg in beeld gebracht op basis het parkeerbeleid van de gemeente ('Parkeernota 2014-2020' en 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Renkum 2024'). Daaruit volgt dat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost.

Het parkeren wordt in de stedenbouwkundige kaders volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van deels ondergronds parkeren en deels parkeren op het maaiveld. In de regels van dit bestemmingsplan is de parkeerregeling juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Op basis van de Notitie blijkt mogelijk te zijn. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voorliggend plan wordt in opdracht van de gemeente Renkum uitgevoerd, welke haar eigen grondexploitatie voert. Het verhaal van kosten is derhalve verzekerd via de uitgifte van grond. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling alsmede de opbrengsten.

De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

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:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen 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 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. 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.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn 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).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit 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.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen' en 'Woongebied - 4' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorziening in het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen. Op grond van deze bestemming zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Deze moeten in een bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen.

Groen

De gronden rondom de ontwikkelvelden zijn bestemd als 'Groen'. Hier zijn hoofdzakelijk groenvoorzieningen toegestaan. Ondergeschikt zijn ook een aantal andere functies mogelijk, zoals verhardingen, waterlopen, inritten naar de (ondergrondse) parkeergarages en parkeervoorzieningen. Voor de gronden die zijn aangeduid als 'groenstructuur' geldt een extra vergunningplicht voor het kappen van bomen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - regenwaterbassin' zijn tevens een regenwaterbassin, bergbassin, bergingsvijver, regenwateropvangbekken en wadi toegestaan.

Woongebied- 4

De bestemming 'Woongebied - 4' is opgenomen ter plaatse van de drie ontwikkelvelden in het plangebied. Wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij de stedenbouwkundige kaders die voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. Dat betekent dat in het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan totaal maximaal 80 woningen waren toegestaan, waarbij voor ieder ontwikkelveld zowel een minimum als maximum aantal wooneenheden was opgenomen.

Inmiddels is er meer bekend over het inrichtingsplan en het aantal en de globale locatie van de woningen. Daarmee is het maximum aantal woningen verlaagd naar 64 en zijn er redelijk strakke bouwvlakken opgenomen rondom de geplande woningen. Met een aanduiding is per bouwvlak aangegeven of daar gestapelde woningen of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding is per bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Daarbij geldt dat vanwege het hoogteverschil voor ieder ontwikkelveld een eigen peilmaat ten opzichte van NAP is opgenomen en de maximum goot- en bouwhoogte moeten aan de hand van de peilmaat van het ontwikkelveld bepaald worden. Gebouwen, met uitzondering van de (ondergrondse) parkeergarages, mogen alleen in een bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormen nutsvoorzieningen en hele kleine bijgebouwen.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat (vergunningvrije) bijgebouwen en andere vergunningvrije bouwwerken kunnen worden gerealiseerd in de tuinen bij de woningen. De onbebouwde openheid van die tuinen en de eenheid in erfscheidingen is juist randvoorwaarde voor de ontwikkeling van bebouwing in het groen. Daarom is dit ook niet bestemd voor gebruik als 'erf'. Deze gronden dienen dus niet te worden beschouwd als (vergunningvrij) (gebouw)'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan dan wel zoals de opvolger van deze wettelijke regeling (zoals opgenomen in de begrippen (bijlage 1) van het Besluit bouwwerken leefomgeving) luidt op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

Waarde - Archeologiemiddelhoge verwachting

Verder is in het bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aan de gronden toegevoegd, waaraan regels omtrent het roeren van de grond zijn vastgesteld. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat in principe een archeologisch rapport dient te worden verzorgd bij bodemingrepen groter dan 500 m² of dieper dan 30 centimeter, tenzij reeds is aangetoond dat deze archeologische (verwachtings)waarden er niet meer zijn.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de algemene gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken. Daarbij geldt dat parkeren op maaiveld alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren'.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Participatie

Voor het realiseren van een plan dat passend is op de locatie en kan rekenen op draagvlak binnen de directe omgeving van het plan is het noodzakelijk om de omgeving ook daadwerkelijk te betrekken bij het plan. Voor het betrekken van deze omgeving is een participatieaanpak opgesteld en is de participatie ook daadwerkelijk op deze wijze ingevuld. Tijdens vijf overlegmomenten is invulling gegeven aan de participatie:

- avond 1 d.d. 18 oktober 2022: informatieavond met de brede omgeving over de wijze waarop de ontwikkeling wordt opgepakt en hoe de omgeving daarbij wordt betrokken;
- avond 2 d.d. 3 november 2022: eerste avond met de klankbordgroep waarbij essentiële keuzes met de omgeving worden besproken: wel - geen hoogbouw, hoe omgaan met groen, hoe parkeren etc.;
- avond 3 d.d. 24 januari 2023: tweede avond met de klankbordgroep waarbij drie totaal verschillende concept plannen van de locatie zijn gedeeld en waarbij de klankbordgroep per plan gevraagd is om een inhoudelijke reactie;
- avond 4 d.d. 9 mei 2023: derde avond met de klankbordgroep waarbij een toelichting gegeven wordt op het voorkeursmodel, dat de basis is voor de randvoorwaardenkaart;
- avond 5 d.d. 3 juli 2023: informatieavond met de brede omgeving waarbij achterom is gekeken naar het proces dat is doorlopen, het resultaat van het participatietraject is gedeeld en het vervolgproces is besproken.

Ook in het verdere traject, zowel bij de beoordeling van de plannen als bij de verdere uitwerking van de plannen door de ontwikkelende partij wordt de directe omgeving betrokken. De wijze waarop dit uiteindelijk gebeurt is aan de ontwikkelende partij, maar wordt wel als voorwaarde meegenomen bij de beoordeling van de plannen.

6.2 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het voorliggende plan 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.

6.3 Zienswijzen

6.3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' heeft vanaf 6 december 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 16 januari 2024, ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In het Gemeenteblad van 6 december 2023 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van 6 december 2023 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 8 november 2023 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting ergens halverwege / eind december 2023 in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

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

6.3.2 zienswijze 1

Schutterspad, Renkum

Ontvangst zienswijze: 7 december 2023

Inboeknummer: 187296

samenvatting:

Reclamant geeft aan de huizenbouw jammer te vinden, al begrijpt reclamant best dat de gemeenteraad ergens nieuwe woningen wil bouwen. Maar door die huizenbouw gaat de waarde van de woning van reclamant wel omlaag. Het huis van reclamant heeft nu vrij uitzicht aan de achterzijde tot aan de Bram Streeflandweg. Het betreft een hoekwoning met de vrijheid en mooi uitzicht op de bomen en het plantsoen. Reclamant vraagt zich af hoe dit opgelost kan worden en geeft aan dat er zeker over planschade gesproken moet worden omdat reclamant niet bij machte is om te gaan verhuizen naar een andere woning.

Het bezwaar tegen de nieuwbouw heeft mede te maken met de (fysieke) gesteldheid van reclamant. Daardoor zal reclamant veel overlast ervaren tijdens de bouw van de nieuwe woningen wat niet ten goede komt aan het lichamelijk gesteld van reclamant en waardoor reclamant ook dikwijls elders zal gaan moeten slapen. Reclamant maakt zich hierover grote zorgen en weet niet hoe de (bouw)periode, met al het lawaai en verkeer, zal moeten overbruggen. Reclamant vraagt hierbij om hulp.

Afrondend is reclamant het niet eens met de plannen zoals die er nu liggen.

reactie:

Achter de tuin van reclamant loopt een wandelpad, dan ligt er een klein strookje groen en dan het Schutterspad. Daarna volgt het plangebied met enkele bomen, gras en verharding van de voormalige Dr. Jac P. Thijsse-school aan de Bram Streeflandweg 111. Daartussen staan enkele bomen. Het

voormalige schoolgebouw (van twee hoge bouwlagen) ligt schuin links achter het perceel van reclamant op circa 30 meter afstand van zijn woning. Daar worden straks op een vergelijkbare afstand nieuwe grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter worden gebouwd. Het terrein van het schoolgebouw ligt iets lager dan het perceel van reclamant. Schuin rechts van het perceel van reclamant is een woongebouw van 10 meter voorzien op een afstand van circa 25 meter van het perceel van reclamant (circa 30 meter vanaf de woning). In die eerste circa 30 meter van het perceel van reclamant kan en zal niet gebouwd worden. Dat gebied krijgt de bestemming 'Groen'. De nieuwbouw ligt iets lager dan het perceel van reclamant en zal deels verscholen blijven achter de bestaande bomen. De twee bomen schuin achter het perceel van reclamant liggen niet in het plangebied en blijven staan. Ook zeker één van de twee eiken in het aansluitende plangebied blijft staan. Beide nieuwe gebouwen liggen niet recht achter het perceel van reclamant. Daarmee blijft voldoende uitzicht en doorzicht bestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan was een aaneengesloten bouwvlak opgenomen om beide gebouwen mogelijk te maken. Er was daarin aangegeven dat daar minimaal en maximaal twee bouwvolumes / woongebouwen gebouwd mochten worden. Daardoor zou er (tot op zekere hoogte) ook de mogelijkheid bestaan om deels in het gebied (weliswaar op 30 meter afstand van het perceel van reclamant) recht achter het perceel van reclamant te bouwen. Inmiddels is meer duidelijk geworden over de positionering van de twee geplande woongebouwen. Dus niet recht achter het perceel van reclamant. Daarom zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bouwvlak en zijn er daar nu twee aparte bouwvlakken neergelegd, vrij strak om de geplande woongebouwen heen. Daarmee is er nu zekerheid dat er niet recht achter het perceel van reclamant gebouwd kan worden.

Wanneer gestart wordt met de bouw is nog niet bekend. Dat zal tegen die tijd gecommuniceerd worden met omwonenden. Getracht wordt om de (mogelijke) overlast te beperken. De nieuwbouw zal vanaf de Bram Streeflandweg gebouwd worden. De het (bouw)verkeer zal aan die zijde (en dus niet aan de zijde van het perceel van reclamant) plaatsvinden.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Maar omdat er, zie hoofdstuk 6.5, een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd, met name in het verkleinen van het bouwvlak, nabij het perceel van reclamant verandert er in beperkte mate iets ten gunste van reclamant. Recht achter (ten noorden van zijn perceel) is het bouwvlak nu weggehaald waardoor er meer garantie is op een gedeeltelijke doorkijk en geen bebouwing aldaar.

6.3.3 zienswijze 2

Vendelier, Renkum

Ontvangst zienswijze: 18 december 2023

Inboeknummer: 187955

samenvatting:

Reclamant geeft aan naar de tekeningen van de nieuwbouw gekeken te hebben en ziet de nieuwe woningen strak achter het huis van reclamant worden gebouwd. Reclamant maakt zich daarover zorgen en is het daar absoluut niet mee eens, omdat het uitzicht geheel verloren gaat, de privacy verloren gaat en de waarde van de woning van reclamant naar beneden gaat. Graag wil reclamant daarover in overleg. Reclamant geeft aanvullend nog een aantal redenen aan.

Punt 1: Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht bijna helemaal komt te vervallen, straks ziet reclamant

nog een klein stuk hemel. De reden dat reclamant deze woning in 2007 heeft gekocht was het uitzicht en dat zijn tuin op ongeveer 2 meter hoog stond. Reclamant heeft een foto bijgevoegd van het mooie uitzicht. Daar waar nu groen is komt er een muur met slaapkamerramen en een dak waarschijnlijk.

Punt 2: Reclamant geeft aan dat zijn privacy straks helemaal weg is. Nu sluit reclamant geen gordijnen, maar dat zal straks wel moeten en alles wat reclamant in de tuin doet we doet wordt zichtbaar voor de nieuwe achterburen (de nieuwe woningen). Nu is er nog totale privacy vanuit het slaapkamerraam van reclamant.

Punt 3: De waarde van de woning reclamant zal hierdoor heel erg achteruit zou gaan. Reclamant geeft aan dat hij zijn / deze woning zelf niet meer zou kopen in de nieuwe situatie met een nieuwe woning er pal achter. Reclamant geeft aan van plan te zijn om te verhuizen als de bouw van de nieuwe woningen doorgaat, maar dan weet reclamant dat hij daar wel tien duizenden euros er op achteruit zal gaan.

Samengevat wil reclamant dat deze nieuwe geplande woningen verplaatst worden en niet strak achter zijn huis komen of dat de bouw helemaal niet door gaat.

reactie:

Wij begrijpen de zorgen van reclamant maar kunnen die niet (geheel) wegnemen. Het perceel van reclamant heeft nu geen gebouwen achter zijn perceel. Daar is nu een speelveld. Achter het perceel van reclamant loopt het Schutterspad en dan volgt een smal groenstrookje en dan het speelveld. Het perceel van reclamant ligt meer dan 2 meter hoger dan het speelveld. Ongeveer ter hoogte van het speelveld is in het bestemmingsplan voorzien in een bouwvlak om grondgebonden woningen met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter mogelijk te maken.

In de stedenbouwkundige kaders, die is nauwe samenwerking met de buurt is gemaakt, is mede vanwege het behoud van bestaande bomen in het plangebied gekozen om hier te bouwen. Er was en is daarin geen andere mogelijkheid dan om hier te bouwen. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen ligt op circa 16 meter vanaf de woning (circa 13,5 meter vanaf de serre) van reclamant en op circa 7 meter achter het perceel van reclamant. Dat is geen grote afstand, maar ook weer niet een te korte afstand of nooit voorkomende afstand. Reclamant heeft achter zijn perceel nu een lage erfscheiding van iets meer dan 1 meter. Dit is nu mogelijk en geeft nu voldoende privacy omdat het Schutterspad 1,5 tot 2 meter lager ligt dan het perceel van reclamant en reclamant dan nog meer kan wegstijgen. De burens hebben allen een hogere erfscheiding. De nieuwbouw ligt weliswaar circa 2 meter lager dan het perceel van reclamant maar zal straks wel nog circa 5 meter boven het maaiveld van het perceel van reclamant uitkomen en dan nog met een schuin dak verder weg oplopen tot circa 8 meter. Dat geeft inderdaad wel een heel ander uitzicht dan in de huidige situatie. Daar kan in de gekozen bouwlocatie en inrichting helaas niets aan aangepast worden. Ondanks dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, begrijpen we dat dit best een impact heeft op (het gevoel van) het leefgenot van reclamant. Er is geen mogelijkheid om het nieuwe woongebouw verder weg te plaatsen, omdat daar ten noorden daarvan een ander woongebouw is gepland op korte afstand van dit woongebouw. Ook is er geen mogelijkheid het woongebouw verdere naar het westen of oosten te schuiven, vanwege groen dan wel vanwege het ten noordoosten daarvan geplande woongebouw.

In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwvlak opgenomen achter en vanaf Vendelier 10 (in het oosten) tot ruim voorbij (en achter) Vendelier 2 in het westen. Omdat inmiddels meer duidelijk is over de geplande ligging van het nieuwe woongebouw op die locatie is ambtshalve het bouwvlak daar verkleind en strakker om het geplande woongebouw gelegd. Daardoor is het bouwvlak achter Vendelier 10 weggehaald en deels achter Vendelier 8. Daarmee is er nu meer zekerheid dat schuin uitzicht, richting het noordwesten wel blijft bestaan, alhoewel wij begrijpen dat dit niet (helemaal) is wat reclamant vraagt en op gehoopt had. Het is niet mogelijk het gebouw niet achter het perceel van reclamant te plaatsen.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Maar omdat er, zie hoofdstuk 6.5, een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd, met name in het verkleinen van het bouwvlak, nabij het perceel van reclamant verandert er in beperkte mate iets ten gunste van reclamant. Bebouwing achter (ten noorden van zijn perceel) zal er komen, maar schuin ten noordoosten van het perceel van reclamant is nu minder bebouwing mogelijk.

6.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

6.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In de toelichting bij paragraaf 1.3 is de beschrijving van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de navolgende wijzigingen.
2. In de toelichting bij paragraaf 3.1.3 is de tekst geactualiseerd aan de regels van het op 1 januari 2024 in werking getreden Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. In de toelichting van paragraaf 3.2.1 is de tekst geactualiseerd aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland die in mei 2024 in werking is getreden.
4. In de toelichting bij paragraaf 3.3 is de beschrijving over de 'Nota Wonen 2019' vervallen omdat inmiddels het 'Programma Wonen 2024-2028' is vastgesteld.
5. In de toelichting van paragraaf 4.1 is aangegeven dat de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling nog uitging van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
6. In de toelichting van paragraaf 4.8 is bij de gebiedsbescherming (natuur) en het destijds uitgevoerde onderzoek naar stikstof (2023) nog uitging van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
7. In de toelichting van paragraaf 4.8 is het nieuwe en geactualiseerde onderzoek naar stikstof verwerkt en deze is ook als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.
8. In de toelichting van paragraaf 4.12 is aangegeven dat het verkeerskundig onderzoek nog uiting van een worst-case-benadering van 80 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dat aantal woningen teruggebracht naar 64.
9. In de toelichting van paragraaf 4.12 is het nieuwe parkeeronderzoek verwerkt en deze is ook als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.
10. Het maximaal aantal woningen in de bestemming 'Woongebied - 4' (artikel 5.1 onder a) is in de regels en verbeelding teruggebracht van 80 naar in het totaal 64. Nu is concreter dan voorheen op de verbeelding per bouwvlak het maximum aantal woningen daarbinnen opgenomen.
11. Het bouwvlak met de bestemming 'Woongebied - 4' is verkleind, als gevolg van het verder uitwerken van het bouwplan ter plaatse en strakker om de geplande nieuwbouw gelegd. Tegelijkertijd is nu per bouwvlak (7 bouwvlakken) het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd op de verbeelding. Ook is nu per bouwvlak een aanduiding opgenomen over de toegestane bouwvorm, dus: 'gestapeld' of 'aaneengebouwd'.
12. Doordat de bouwvlakken nu strakker om de geplande gebouwen zijn gelegd zijn de volgende aanduidingen niet meer nodig en vervallen: 'minimum aantal bouwvolumes', 'maximum aantal bouwvolumes', 'minimum aantal wooneenheden' en 'maximum bebouwd oppervlakte'. Daardoor is ook het begrip 'bouwvolume' weggehaald bij de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels.

13. De bestemming 'Woongebied - 4' is, als gevolg van het verder uitwerken van het bouwplan ter plaatse, op sommige plaatsen verkleind en omgezet in de bestemming 'Groen'.
14. Mede vanwege het eventueel behouden van een boom bij het meest westelijke woongebied en de lichte verschuiving daardoor van het bestemmingsvlak en bouwvlak (vanwege de geplande parkeergarage) aldaar is het bestemmingsvlak in het zuidwesten met 1 meter vergroot.
15. Doordat nu de bouwvlakken strakker om de 7 geplande woongebouwen is gelegd is nu in de regels opgenomen dat binnen en ook buiten het bouwvlak in de bestemming 'Woongebied - 4' een (ondergrondse) parkeergarage is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter boven het ter plaatse opgenomen peil (artikel 5.2.1 en artikel 5.2.2, Wonen).
16. De noordelijke aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren' is vergroot. Dit omdat er hier iets meer ruimte nodig is voor parkeren.
17. In de regels is nu een heel specifieke regeling voor een klein bijgebouw per grondgebonden woning (aanduiding 'aaneengebouwd') opgenomen.
18. In de regels is bij 'Wijze van meten' in artikel 2.12 en toegevoegd / verduidelijkt dat onder 'ondergeschikte bouwdelen' ook 'installaties' (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging) worden verstaan.
19. In de regels van artikel 4.2.2 (Groen, bouwwerken geen gebouwen zijnde) en in de regels van artikel 5.2.3 (Wonen, bouwwerken geen gebouwen zijnde) is opgenomen dat de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten van de (ondergrondse) parkeergarages maximaal 4 meter mag bedragen.
20. In de regels bij artikel 5.1 (Wonen, bestemmingsomschrijving) is hetgeen onder lid a bij de punten 1 en 2 weggehaald. Het betrof de bepaling dat er 'in het totaal maximaal 80 woningen zijn toegestaan' en de bepaling dat er 'uitsluitend gestapelde en/of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan'. Daarvoor in de plaats is nu in artikel 5.1 lid a bij punt 1 en 2 opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Dit omdat het aantal woningen nu is verlaagd naar 64 en de ruime bouwvlakken zijn aangepast naar strakkere bouwvlakken waarbij nu per bouwvlak op de verbeelding de aanduiding 'gestapeld' of 'aaneengebouwd' is opgenomen.
21. In de regels bij artikel 5.2.1 (Wonen, bouwregels, gebouwen in het bouwvlak) zijn de leden d, e, f en g weggehaald en is bij lid h (welke nu vernummerd is) de tekst over 'maximaal 80 woningen' weggehaald. De aanduidingen op de verbeelding van de leden d, e, f en g zijn vervallen (zie eerder genoemd) waardoor de regels ook niet meer nodig zijn.
22. In de regels bij artikel 5.2.1 (Wonen, bouwregels, gebouwen in het bouwvlak) is nu, met het verkleinen van de bouwvlakken, opgenomen dat het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden.
23. In de regels van artikel 5.2.2 (Wonen, bouwregels, gebouwen buiten het bouwvlak) is nu opgenomen dat (ondergrondse) parkeergarages zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter boven het ter plaatse aangegeven peil.
24. In de regels van artikel 5.2.2 (Wonen, bouwregels, gebouwen buiten het bouwvlak) is nu opgenomen dat bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.
25. In de regels bij artikel 6 is de wijzigingsbevoegdheid bij 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is weggehaald.
26. In de regels van artikel 9 bij de gebruikswijzigingen is de regeling van artikel 9.2 parkeernormen aangepast aan de huidige standaard uit de 'Parapluerziening parkeren 2024'. Tegelijkertijd is daarin nu verwezen naar het in september 2024 vastgestelde nieuwe parkeerbeleid, te weten 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Renkum 2024'.
27. In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid f toegevoegd / verduidelijkt dat onder deze afwijking ook 'installaties' (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging) worden verstaan.
28. In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid i de tekst 'met uitzondering van de bestemming 'Bos'', weggehaald.
29. In de regels is bij de 'Algemene afwijkingsregels' artikel 10, lid j (mogelijkheid noodlokalen

scholen) weggehaald.

Navolgend zijn de verbeeldingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' en het definitieve bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' te zien. Daarna zijn in de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' de verschillen / wijzigingen in de verbeelding tussen beide versies van het plan globaal weergegeven.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB)



Verbeelding voorliggend en vastgesteld bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' (bron: SAB)



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' met globaal de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Rood = omzetting bestemming 'Woongebied - 4' naar 'Groen'. Blauw = weghalen bouwvlak. paarse lijn is toevoegen bestemming 'Woongebied - 4' (zonder bouwvlak). Oranje is vergroten 'overige zone - maaiveld parkeren'.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Bram Streeflandweg 2024' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0228rh-va02 van de gemeente Renkum.

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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.bp0228rh-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

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 geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde 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 (of een opvolger van deze wettelijke regelgeving).

1.12 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.13 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).

1.14 bebouwing:

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

1.15 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.

1.16 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).

1.17 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.

1.18 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).

1.19 *bestaand bouwwerk:*

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

1.20 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 *bijgebouw:*

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

1.23 *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).

1.24 *bouwen:*

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

1.25 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

1.26 *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.

1.27 *bouwperceel:*

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

1.28 *bouwperceelgrens:*

de grens van een bouwperceel.

1.29 *bouwvlak:*

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

1.30 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.31 *bouwwerk:*

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

1.32 *carport*

een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor 1 of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.

1.33 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.34 *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.

1.35 *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.

1.36 *detailhandel:*

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

1.37 *eerste verdieping:*

de bouwlaag gelegen direct boven de begane grond.

1.38 erf- of terreinafscheiding:

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

1.39 erkend archeoloog:

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

1.40 erker

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw.

1.41 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.

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruiken:

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

1.44 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 lemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van lemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze lemlagen/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.

1.45 groot evenement

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

1.46 helihaven

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 kap:

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

1.51 keermuur:

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

1.52 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).

1.53 klein evenement:

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

1.54 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.55 maatvoeringsvlak:

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

1.56 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.

1.57 nadere eis:

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 nutsvoorziening:

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

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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 / bedrijfsgenot 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.

1.64 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.

1.65 peil:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1': 21.50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 2': 22.20 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 3': 21.50 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.);*
- d. *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).*

1.66 praktijkruimte

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

1.67 prostitutie:

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

1.68 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.

1.69 sekswinkel:

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

1.70 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.

1.71 souterrain/onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer (en meestal gelegen onder de begane grond), waarvan de bovenkant boven het peil, maar overal minder dan 1,20 meter boven peil, is gelegen.

1.72 splitsing van een woongebouw:

het bouwkundig en functioneel in tweeën delen van een gebouw, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte van het gebouw en zonder uitbreiding, een tweede zelfstandig functionerende woning in het gebouw wordt gemaakt.

1.73 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.

1.74 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.75 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.

1.76 winkel:

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

1.77 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.

1.78 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.

1.79 zolder:

een gedeelte van een gebouw, zijnde een laag boven de begane grond en gelegen direct onder het dak, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak (nok) minder bedraagt dan 1,50 meter.

1.80 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg heeft.

1.81 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 niet meegerekend worden;
- voor zover het andere 'ondergeschikte bouwonderdelen' betreffen, de bepaling van artikel 2.12 geldt.

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 van gebouwen 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, muren (enkel voorzover deze boven het platte dak uitsteken), hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, installaties (voor bijvoorbeeld warmte of afzuiging) erkers, zonnepanelen, balkons, galerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- b. gebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

3.3.2 afwegingskader

De in lid 3.3.1 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.

Artikel 4 Groen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruit- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - regenwaterbassin' is tevens een regenwaterbassin, bergbassin, bergingsvijver, regenwateropvangbekken / wadi toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- h. bos;
- i. verhardingen;
- j. delen van wegen;
- k. uitritten;
- l. ingangen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren';
- n. straatmeubilair;
- o. kunst(werken);
- p. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- r. andere werken.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van nutsvoorziening maximaal 15 m² mag bedragen.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 1,2 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten in combinatie met de (ondergrondse)parkeergarages in de bestemming 'Woongebied - 4' maximaal 4 meter mag bedragen, en waarbij daarboven op nog een erf- of terreinafscheiding is toegestaan van maximaal 1,2 meter.

4.3 nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld
- d. de fysieke veiligheid.

4.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en worden toegestaan dat:

- a. delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, voor die woningen;
- b. parkeervoorzieningen ook buiten de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren' zijn toegestaan.

4.5.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

4.6.1 verbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te vellen en rooien en handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig.

4.6.2 uitzondering verbod

Het in lid 4.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

- a. *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.*

4.6.3 afwegingskader

De in lid 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. *het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, nodig zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming, zoals het aanleggen van een inrit;*
- b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de (in stand te houden / aanwezige) bomen, dan wel wanneer een verbetering, herstel, herplant of verplaatsing hiervan plaatsvindt.*

en hieraan door het stellen van regels/voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 5 Woongebied - 4

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' 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:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan met eventueel (ondergrondse) parkeerplaatsen en bergingen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengeschakelde woningen zijn toegestaan met eventueel (ondergrondse) parkeerplaatsen en bergingen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen;
- c. paden, zoals op- en inritten en achterpaden;
- d. (ondergrondse) parkeergarage met bergingen / (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bergingen ;
- e. parkeervoorzieningen op maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren';
- f. groenvoorzieningen en bos;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- j. gebouwen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

5.2 bouwregels

5.2.1 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, overkappingen en (ondergrondse) parkeergarages 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. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aangebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van (ondergrondse) parkeergarages maximaal 1 meter boven het ter plaatse aangegeven peil mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 2 meter mag bedragen.

5.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Het bouwen van gebouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. *buiten het bouwvlak zijn (ondergrondse) parkeergarages eventueel met bergingen, bijgebouwen, overkappingen en nutsgebouwen toegestaan;*
- b. *de bouwhoogte van (ondergrondse) parkeergarages mag maximaal 1 meter boven het ter plaatse aangegeven peil bedragen;*
- c. *bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan achter de voorgevel en met een maximale bouwhoogte van 2 meter en een totale maximale oppervlakte van 2 m² per grondgebonden woning met de aanduiding 'aaneengebouwd';*
- d. *de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen;*
- e. *de oppervlakte per nutsvoorziening mag maximaal 15 m² bedragen.*

5.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *erf- en terreinafscheidingen van zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van en ten behoeve van de woningen met de aanduiding 'aaneengebouwd' en dan uitsluitend tussen de woonpercelen en bij hoekwoningen de perceelsgrens aan de zijkant.*
- b. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 1,2 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 1. *uitsluitend ter plaatse van en ten behoeve van de woningen met de aanduiding 'aaneengebouwd' en dan uitsluitend tussen de woonpercelen (dus in het verlengde van de diepte van de woning/ haaks op de voorgevel van de woning) en bij hoekwoningen de perceelsgrens aan de zijkant, zijn erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen met deze hoogte zijn niet toegestaan aan de achterzijde van de tuin van de woning (evenwijdig aan de voorgevel van de woning);*
 2. *de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van de inritten in combinatie met de (ondergrondse)parkeergarages maximaal 4 meter mag bedragen, en waarbij daarboven op nog een erf- of terreinafscheiding is toegestaan van maximaal 1,2 meter;*
- c. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- d. *de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;*
- e. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen.*

5.3 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.*

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1 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 5.2.1 onder i en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- c. *het bepaalde in lid 5.2.2 toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak zijn toegestaan;*
- d. *het bepaalde in lid 5.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- e. *het bepaalde in lid 5.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

5.4.2 afwegingskader

De in lid 5.4.1 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;*
- h. *het aanwezige groen en de biodiversiteitswaarden.*

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 strijdig gebruik

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.

5.5.2 geen vergunningvrij erf

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als (vergunningvrij) (gebouw)erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan dan wel zoals de opvolger van deze wettelijke regeling (zoals opgenomen in de begrippen (bijlage 1) van het Besluit bouwwerken leefomgeving) luidt op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

5.6 afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1 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 5.1 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 5.1 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 5.1, lid 5.6.1 onder c en lid 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 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');
- g. het bepaalde in 5.1 en toestaan dat ook bovengrondse parkeervoorzieningen ook buiten de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren' zijn toegestaan.

5.6.2 afwegingskader

De in lid 5.6.1 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.

5.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning om af te wijken, verleend op grond van lid 5.6.1 onder e en/of lid 5.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. *ingeval, lid 5.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 5.6.1 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.*

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

5.7.1 verbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te vellen en rooien en handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig.

5.7.2 uitzondering verbod

Het in lid 5.7.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

- a. *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
- b. *het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.*

5.7.3 afwegingskader

De in lid 5.7.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien:

- a. *het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, nodig zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede)*

- bestemming, zoals het aanleggen van een inrit of een parkeerplaats;*
- b. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de (in stand te houden / aanwezige) bomen, dan wel wanneer een verbetering, herstel, herplant of verplaatsing hiervan plaatsvindt.*

en hieraan door het stellen van regels/voorwaarden niet of niet voldoende aan tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 bestemmingsomschrijving

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

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge 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.

6.2.2 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 6.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 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 500 m² wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m² wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 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.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 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.

6.3.2 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.*

6.3.3 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 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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 oppervlakte betreffen van 500 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.*

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 lid 6.3 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.*

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 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.*

6.4.4 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 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

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

9.2.1 parkeren, stallen en laden en lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van:

1. een gebouw;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of;
3. gronden;

wordt slechts verleend; indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van die activiteit van de omgevingsvergunning in voldoende mate wordt voorzien in;

- a. ruimte voor het parkeren;
- b. ruimte voor het stallen van auto's of;
- c. ruimte voor het laden en lossen van goederen;

in, op of onder het gebouw c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde hoort (eigen terrein), waarbij het hiervoor bepaalde in onder a., b., en c., duurzaam in stand gehouden te dient te worden;

- b. Aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren, stallen of laden en lossen voldoet aan de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Renkum 2024', vastgesteld 16 september 2024) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger daarvan;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder lid 9.2.1 onder a. en b. geldt dat parkeerplaatsen op maaiveld uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maaiveld parkeren'.

9.2.2 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 9.2.1 wordt in elk geval gerekend het:

- a. gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte op eigen terrein is aan gebracht voor het parkeren, het stallen van auto's en het laden en lossen van goederen;
- b. het niet duurzaam in standhouden op eigen terrein van de ruimte voor het parkeren, het stallen van auto's en ruimte voor het laden en lossen van goederen.

9.2.3 afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in lid 9.2.1, indien:

- a. *het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;*
- b. *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 naar het oordeel van het bevoegde gezag op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Renkum 2024' dan wel de herziening of opvolger daarvan), of;*
- c. *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

Het bevoegd gezag is bevoegd om, 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;*
- *de fysieke 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 / bouwvlakken of bestemmingsgrenzen tot maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft dan wel voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;*
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;*
 - 1. met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter voor een muziektheater;*
 - 2. met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter zoals een 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, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, installaties (zoals warmte en afzuiging) en lichtkappen, mits:*
 - 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 20 m² bedraagt;*
 - 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het 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 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.*

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 'Bram Streeflandweg 2024'.

Eindnoten

1. SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Renkum, Bram Streeflandweg. Projectnummer: 220425. 25 september 2023.
2. SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Renkum, Bram Streeflandweg. Projectnummer: 220425. 12 oktober 2023.
3. Verhoeven milieutechniek B.V. (2022). Diverse (bodem)onderzoeken. Bram Streeflandweg 107-111 e.o. te Renkum. Projectnummer: B22.8537. 18 juli 2022.
4. SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai. Renkum, Bram Streeflandweg. Projectnummer: 220425. 27 september 2023.
5. Breur (2022). Quick scan ecologie. Renkum, Bram Streeflandweg. Projectnummer: QS22037vC. 21 oktober 2022.
6. SPA WNP ingenieurs (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Renkum, Bram Streeflandweg. Referentie: 22200212.r01a. 23 oktober 2023.
7. Onderzoek Stikstofdepositie Bram Streeflandweg. Volanties, 8 november 2024. 20231054-072-RA-001
8. Breur (2023). Soortgericht onderzoek. Renkum, Bram Streeflandweg. Projectnummer: SO21051v02. 12 september 2023.
9. Synthegra (2022). Bureau- en inventariserend veldonderzoek. Renkum, Bram Streeflandweg. Rapportnummer: S220020 versie 2. 8 september 2022.
10. Bodac (2022). Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten. Renkum, Bram Streeflandweg. Documentnummer: 220609_H22020_VOB_01. 9 juni 2022.
11. Goudappel (2023). Verkeerskundig onderzoek. Bram Streeflandweg. Kenmerk: 014325.20230327.N1.03. 12 september 2023.
12. Kencijfers voor 'weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom', overeenkomstig de parkeernormen die voor dit gebied worden toegepast.
13. Notitie verkeer ontwikkeling Scholenstrip Bramn Streeflandweg. Antegroep 8 november 2024.0497152.100

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

