

# Bestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2024

IDN: NL.IMRO.0274.bp0198dw-va02





## **Doorwerth-Centrum 2024**

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	13
<i>Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie</i>	14
2.1 Bestaande situatie	14
2.2 Toekomstige situatie	16
<i>Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving</i>	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.2 Provinciaal beleid	28
3.3 Gemeentelijk beleid	30
<i>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</i>	34
4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	34
4.2 Bodem	35
4.3 Ecologie	35
4.4 Bedrijven en milieuzonering	38
4.5 Geluid wegverkeer	40
4.6 Externe veiligheid	43
4.7 Luchtkwaliteit	45
4.8 Water	46
4.9 Archeologie	53
4.10 Cultuurhistorie	55
4.11 Verkeer en parkeren	55
4.12 Economische uitvoerbaarheid	61
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Algemene methodiek	63
5.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	64
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	69
6.1 Voorbereiding en participatie	69
6.2 Overleg	69
6.3 Zienswijzen	69
6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	123
 <i>Regels</i>	 129
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	130
Artikel 1 Begrippen	130
Artikel 2 Wijze van meten	150

<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	152
Artikel 3	Gemengd - 12	152
Artikel 4	Groen	154
Artikel 5	Groen - Park	156
Artikel 6	Maatschappelijk - 3	158
Artikel 7	Maatschappelijk - 4	160
Artikel 8	Maatschappelijk - Zorginstelling	163
Artikel 9	Verkeer	166
Artikel 10	Wonen	168
Artikel 11	Woongebied - 6	173
Artikel 12	Waarde - Archeologie hoge verwachting	178
Artikel 13	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	182
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	186
Artikel 14	Anti-dubbelregel	186
Artikel 15	Algemene bouwregels	187
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	189
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	191
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	193
Artikel 18	Overgangsrecht	193
Artikel 19	Slotregel	194

### *Bijlagen bij toelichting*

- Bijlage 1* Ormel Boomverzorging (2024). Bomen Effect Rapportage Centrum Doorwerth, gemeente Renkum. Rapportnummer 30134. 4 juni 2024
- Bijlage 2* SAB (2024), Vormvrije m.e.r.-beoordeling Doorwerth-Centrum. Projectnummer 170300.01. 10 juli 2024
- Bijlage 3* Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek: Richtersweg (ong.) te Doorwerth. Projectnummer: MT-18572. 14 februari 2019
- Bijlage 4* Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek: Richtersweg 23 te Doorwerth. Projectnummer: MT-18571. 8 februari 2019
- Bijlage 5* Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek Mozartlaan 1 te Doorwerth. Projectnummer: MT-18573. 15 februari 2019
- Bijlage 6* SAB (2022). Quick scan natuur Doorwerth Centrum. Projectnummer 170300.01. 23 maart 2022
- Bijlage 7* SAB (2024), Ecologische voortoets Natura 2000 Doorwerth centrum. Projectnummer 170300.01. 12 maart 2024
- Bijlage 8* Laneco (2022). Rapportage nader ecologisch onderzoek Centrum Doorwerth. Projectnummer 175.22.01. 15 december 2022
- Bijlage 9* SAB (2019), Akoestisch onderzoek wegverkeer Centrum Doorwerth 2019, Leren, ontmoeten en wonen. Projectnummer: 170300. 2 april 2019
- Bijlage 10* SAB (2024), Memo Luchtkwaliteit Centrumplan Doorwerth. Projectnummer: 170300.01. 2 april 2024
- Bijlage 11* Wateradvies voor ruimtelijke plannen met mogelijk een klein waterbelang, kenmerk

*20181010-10-18967, Waterschap Vallei en Veluwe, 10 oktober 2018*

*Bijlage 12 Bureau voor Archeologie (2019), Bureau voor Archeologie Rapport 706. Centrum, Doorwerth, gemeente Renkum: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. 10 oktober 2019*

*Bijlage 13 Mobycon (2023), Verkeerskundig advies centrumplan Doorwerth. Projectnummer: 7970. 26 september 2023*

# *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doelstelling

In juni 2017 heeft de Renkumse gemeenteraad ingestemd met het masterplan Centrum Doorwerth. Dit masterplan is het resultaat van een intensief ontwerpproces, geïnitieerd door het dorpsplatform Doorwerth van waaruit een kernteam is geformeerd. Dit kernteam heeft zich met overige betrokkenen uit de samenleving van Doorwerth ingezet om een centrumplan te maken waarin de hoofdkeuzes zijn vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van Doorwerth centrum.

Aanleiding voor dit plan is het feit dat Doorwerth geen echt dorpshart kent en er een echte ontmoetingsplek ontbreekt. Bovendien laat de kwaliteit van de openbare ruimte te wensen over en voldoet het aanwezige vastgoed in het centrum niet. Ook heeft de gemeente behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast zijn de twee bestaande schoolgebouwen verouderd en is gekozen voor nieuwbouw. Daardoor gaan de twee aanwezige scholen samen naar een nieuw schoolgebouw waarvoor een nieuwe schoollocatie nodig is. Voor de achterblijvende schoollocaties is daarom een nieuwe invulling nodig. Met het toestaan van nieuwe (woon)bebouwing / een nieuw schoolgebouw, een nieuwe ontmoetingslocatie, kleinschalige horeca en het slopen van het pand van 'Ons Midepunt' ontstaat een open ruimte in het centrum waar ontmoeten kan plaatsvinden welke omsloten wordt door nieuwe functies. Daarnaast wordt gezorgd voor financiering hiervan door onder andere woningbouw (waar sowieso behoefte aan is).

Het masterplan geeft de ambities en ontwikkelingskaders voor het centrum van Doorwerth weer en vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Het masterplan heeft betrekking op verschillende deelgebieden en projecten, zoals bijvoorbeeld de realisatie van het dorpshart (openbare ruimte), een woongebied in het bos en een leer- en ontmoetingscentrum (LOC).

Voorliggend bestemmingsplan omvat niet het gehele gebied van het masterplan. De zuidzijde van het masterplan, te weten het winkelcentrum en de winkels/horeca op de kop van de Dillenburgflat, maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De reden daarvoor is dat de gemeente samen met de eigenaren tot de conclusie zijn gekomen dat de plannen niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Omdat ze wel een wezenlijk onderdeel uitmaken van het masterplan, zijn deze samen met de andere ontwikkelingen op hoofdlijnen meegenomen in de Omgevingsvisie Renkum 2040. Voor het overige blijft de planologische situatie nagenoeg gelijk als in het bestemmingsplan 'Doorwerth Centrum 2013', zoals voor het gezondheidscluster aan het Schubertplein.

Niet alle gewenste ontwikkelingen uit het masterplan passen binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een herziening nodig van het geldende juridisch-planologisch regime. Voorliggend document voorziet hierin.





Afbeelding: Masterplan Doorwerth Centrum

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het grootste deel van de huidige dorpskern van Doorwerth en omvat in ieder geval die ontwikkelingen waarvoor de kaders voldoende concreet zijn. Op onderstaande afbeeldingen is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK viewer, bewerking SAB)



Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK viewer, bewerking SAB)



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

#### Doorwerth 2013

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Doorwerth 2013”, dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Renkum. Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' toegekend. Voorts kent het plangebied de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk
- Groen
- Groen - Park
- Wonen
- Verkeer
- Waarde - Archeologie hoge verwachting (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (dubbelbestemming)

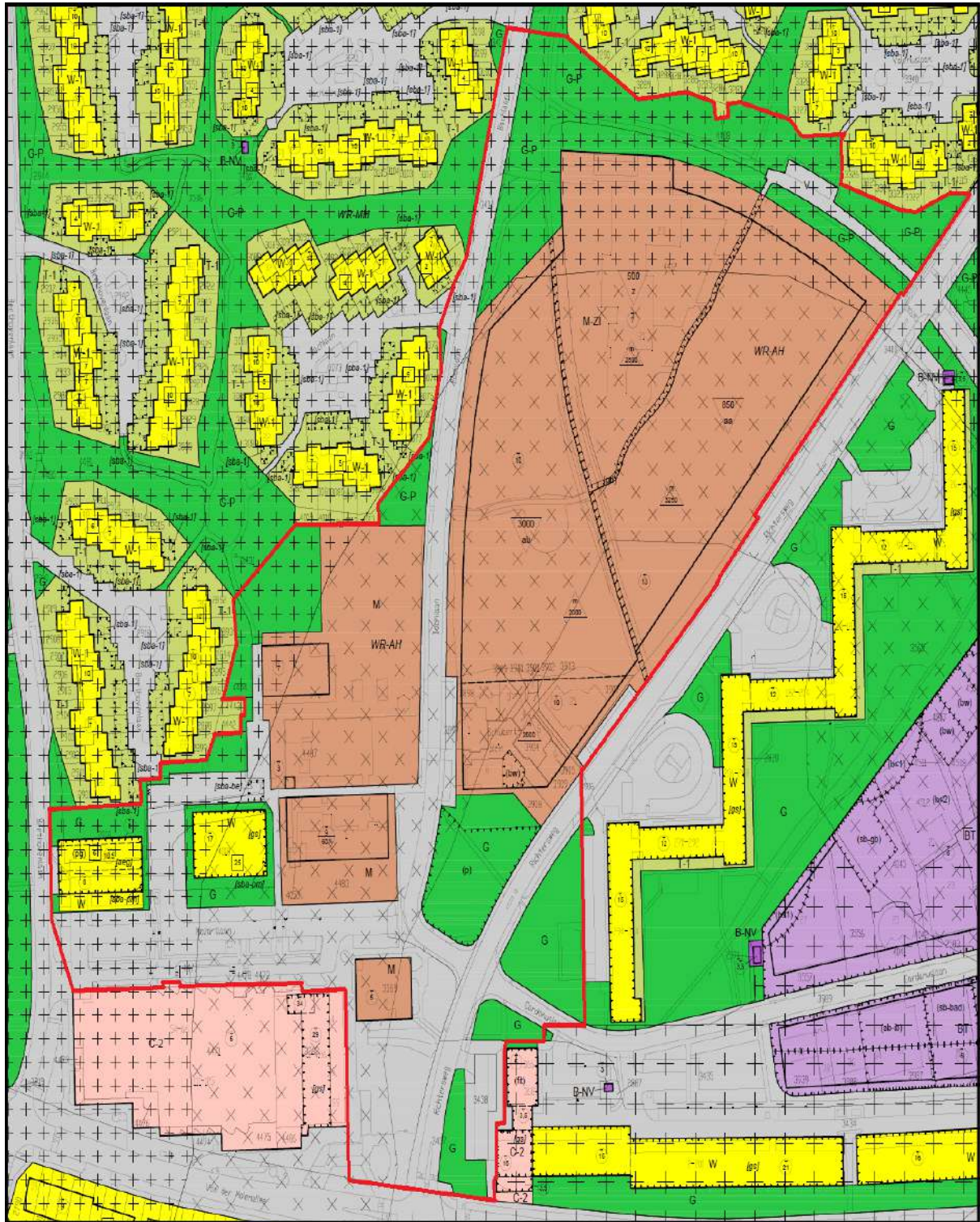
Het gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg heeft de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling'. Het totale te bebouwen oppervlakte in deze bestemming mag maximaal 8060 m<sup>2</sup> bedragen. In het noordwesten is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan. In het oosten is een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. In het zuidwesten is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In het noordwestelijke deel staat nu een school. In het verre verleden is het oostelijke deel ook deels bebouwd geweest. Op dit moment staan er geen gebouwen in het oostelijke en zuidwestelijke deel. In het zuiden staat een gezondheidscentrum. Hier is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Dit gedeelte verandert straks niet.

In het masterplan is voorzien in woningbouw in het gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg. Dit nieuwe woongebouw functioneel gezien niet mogelijk ter plaatse van de geldende bestemming 'Maatschappelijk -Zorginstelling'. In die bestemming zijn namelijk onder andere scholen en zorgwoningen toegestaan. Maar het gebruik voor gewone woningen is nu niet toegestaan. Daarvoor is dus een bestemmingswijziging nodig.

Ten westen van de Bachlaan is nu de school de Atlas aanwezig met een schoolplein en voetbalveld en een gymzaal. Deze gymzaal wordt op dit moment gesloopt / is net gesloopt om plaats te maken voor een nieuw schoolgebouw. Dit gedeelte heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de school is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ter plaatse van de gymzaal is bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Om daar het geplande leer- en ontmoetingsdeel (met daarin de geplande appartementen) uit het masterplan te bouwen en gebruiken is ook een bestemmingswijziging nodig. Het bouwvlak ter plaatse van de locatie waar de nieuwe leer- en ontmoetingsfuncties (met appartementen) zijn voorzien, zijn niet toereikend net als en het woongebouw voor de appartementen.

Ter plaatse van het bestaande gebouw op de hoek Richtersweg - Mozartlaan geldt een maatschappelijke bestemming. Dit gebouw en bouwrecht, nu in gebruik door 'Ons Middelpunt', zal ter plaatse verdwijnen. Daarvoor is een bestemmingswijziging nodig.

Daarnaast kan het beoogde paviljoen aan de Richtersweg / hoek Cardanuslaan niet gerealiseerd worden binnen de geldende bestemming 'Groen'. Ook is het wegbestemmen van het bouwvlak met de woonbestemming aan de Mozartlaan / hoek Beethovenlaan (op de huidige parkeerplaats) en het verlagen van de in dit bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van inmiddels gebouwde appartementengebouw aan de Mozartlaan niet mogelijk zonder bestemmingswijziging.



*Uitsnede geldende verbeelding bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' met de globale begrenzing van het plangebied in rood aangegeven.*

#### **Doorwerth-Centrum 2024**

Het nieuwe bestemmingsplan geeft een juridische status aan hoe een plek/locatie gebruikt mag worden. Om bijvoorbeeld het wonen, zoals opgenomen in het Masterplan, op de huidige locatie van de school De Dorendal (locatie Bachlaan - Richterwegweg) mogelijk te maken wordt de huidige

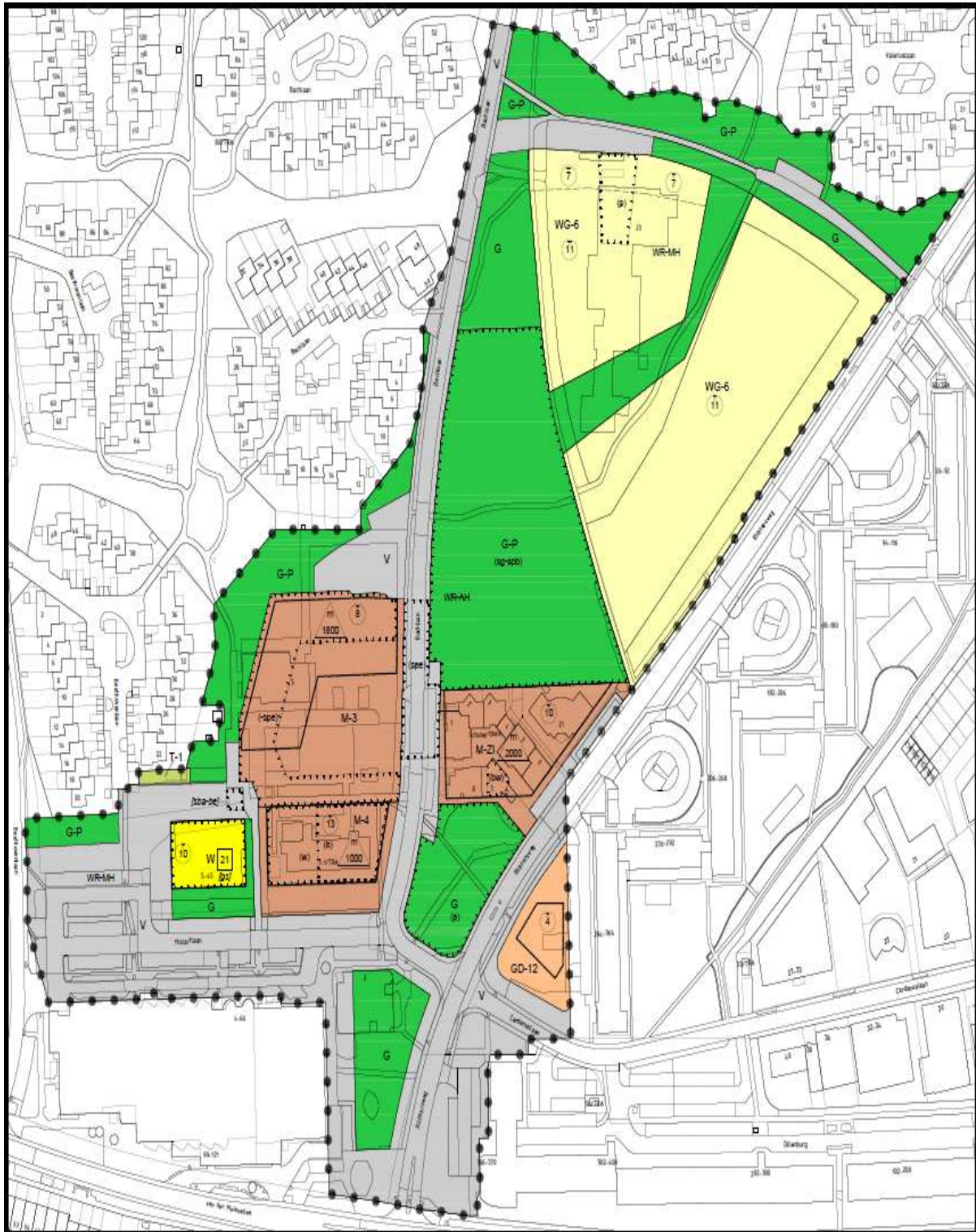
bestemming, in dit geval 'Maatschappelijk-Zorginstelling', omgezet naar 'Wonen', in de vorm van de bestemming 'Woongebied - 6'. Echter het meest westelijke gebied met deze huidige maatschappelijke zorgbestemming, langs de Bachlaan, krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Groen-Park'. Hierin mag straks niet meer gebouwd worden. Een deel van dat gebied met de bestemming 'Groen-Park' heeft de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelbos' gekregen. Daarbinnen is het toegestaan om dat groene gebied ook te gebruiken als (natuurlijk) 'speelbos' voor o.a. de scholen.

Ook maakt het bestemmingsplan de verplaatsing van de scholen De Dorendal en De Atlas naar de locatie van grofweg het huidige speelterrein en gymzaal van school De Atlas mogelijk. Ter plaatse is een nieuw bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale bebouwde oppervlakte van 1.800 m<sup>2</sup>. Hier kan een nieuw schoolgebouw worden gebouwd voor beide te verplaatsen scholen. Op de verbeelding is een minimale afstand aangehouden van 30 meter van het bouwvlak in de maatschappelijke bestemming (nieuwe schoolgebouw) ten opzichte van de clusterwoningen aan de Bachlaan en Beethovenlaan. In het zuidwesten is deze afstand een fractie kleiner vanwege de gekozen vormgeving van het gebouw. Om eventuele (planologische) geluidsoverlast te voorkomen is in de maatschappelijke bestemming een aanduiding opgenomen over een diepte van 16-17 meter vanaf de genoemde clusterwoningen die daar een speelterrein verbiedt.

Verder wordt op grofweg de locatie van de huidige school De Atlas een ontmoetingscentrum en enkele gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Hier is een bouwvlak opgenomen met een maximale bebouwbare oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan maakt ook een klein nieuw gebouw voor horeca en/of enkele maatschappelijke functies op de hoek van de Richtersweg en de Cardanuslaan mogelijk. Het bestemmingsplan voor een verlaging van de maximale bouwhoogte van de inmiddels gerealiseerde nieuwe appartementen aan de Mozartlaan 5-45. Ook zorgt het voorliggende bestemmingsplan, conform het masterplan, er voor dat de in het voorgaande bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' toegestane woningbouw in het westen op het huidige parkeerterrein aan de Mozartlaan tegen de Beethovenlaan aan nu vervalt. Die locatie krijgt weer de verkeerbepemming (conform het al jaren bestaande gebruik). Als laatste vervalt de maatschappelijke bouwbestemming van het huidige gebouw van de 'Ons Middelpunt' aan de Mozartlaan - hoek Richtersweg. Dat pand heeft daarom nu de bestemming 'Verkeer' en deels 'Groen' gekregen.





Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' (de dubbelbestemmingen zijn voor de leesbaarheid in deze afbeelding uitgezet)

## 1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan en de economische haalbaarheid. Hoofdstuk 5 is uitleg gegeven over juridische aspecten van een bestemmingsplan in het algemeen en dit bestemmingsplan is het bijzonder. Er wordt hier een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## Hoofdstuk 2 *Bestaande en toekomstige situatie*

### 2.1 *Bestaande situatie*

#### Ruimtelijke structuur Doorwerth

Doorwerth ligt op de grens van het heuvelachtige gebied van de Zuid-Veluwe en het Gelders Rivierengebied. Het dorp ligt bovenaan de stuwwal. Het dorp is opgebouwd uit een aantal ruimtelijk te onderscheiden gebieden die vanaf het begin van de 20e eeuw op een planmatige wijze zijn ontwikkeld. Deze gebieden bestaan grotendeels uit losse buurten en hebben ieder hun eigen identiteit. Tussen deze buurten ontbreekt een duidelijke samenhang. Het onderscheid in identiteit en het ontbreken van samenhang is ontstaan doordat de buurten onafhankelijk van elkaar en vanuit verschillende ontwerpfilosofieën zijn gebouwd. De enige overeenkomst tussen de gebieden is de aanwezigheid van het bos, waardoor het contrast tussen hoog- en laagbouw wordt verzacht. Het karakter en de identiteit van Doorwerth wordt hoofdzakelijk door het bos bepaald. Er is meestal geen scherpe scheiding tussen de bebouwing en het bos; het bos (groen) loopt als het ware het dorp in.

De eerste ideeën voor het dorp Doorwerth gingen uit naar vrijstaande woningen in het bos, de Cardanusbossen. Het idee was de grond als kleine kavels voor eenvoudige villa's te verkopen. De vrijstaande huizen langs de Utrechtseweg en de Van der Molenallee dateren uit deze tijd (1935-1955). Van kernvorming in Doorwerth was pas na 1935 sprake. De rijwoningen in het zuidoosten en tussen de Waldeck Pyrmontlaan en de Kerklaan zijn ook uit de beginperiode (1935-1955). De rest van het dorp is daarna op een meer planmatige en grootschalige wijze ontwikkeld, met name met hoogbouw. De hoogbouw, welke een groot gedeelte van Doorwerth betreft, representeert de bouwhausse van de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. De hoogbouw staat veelal tussen het groen. Het gebied waar nu de clusterwoningen (voorheen 'eurowoningen' genoemd) staan was oorspronkelijk bestemd voor hoogbouw. Begin jaren zeventig van de vorige eeuw werden hier uiteindelijk geschakelde woningen in clusters van circa 23 woningen tussen het groen gebouwd. Tussen de clusters zijn naast het groen, wandelpaden aanwezig die de clusters met elkaar en met het centrum verbinden.

Langs de Van der Molenallee bevindt zich het centrum van Doorwerth. Aan de Cardanuslaan ligt een klein bedrijventerrein. In het zuidwesten liggen de sportvelden. Aan de Dalweg bevinden zich enkele maatschappelijke bestemmingen zoals een sporthal en een middelbare school, het Dorenweerd College.

#### Kenmerken plangebied

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige plannen voor Doorwerth was nog sprake van een soort openbaar dorpsplein met voorzieningen daaromheen. In latere plannen is dat plein bijgesteld naar een overdekt winkelcentrum en is het 'plein' feitelijk verdwenen. Tot op de dag van vandaag ontbeert de kern van Doorwerth dan ook een echt dorpshart en is er geen duidelijke ontmoetingsplek, plein of park. Daarnaast is de openbare ruimte en het aanwezige vastgoed in het centrum redelijk versleten. Ook liggen de verschillende functies als losse elementen in de openbare ruimte en ontbreekt de samenhang daartussen.





*Gezondheidscluster Bachlaan*



*Basisschool De Wegwijzer en Dillenburgflat*



*Basisschool De Dorendal en groene omzoming Bachlaan*



## 2.2 Toekomstige situatie

### Aanleiding en doel Masterplan centrum Doorwerth

Aan de basis van voorliggend bestemmingsplan ligt het Masterplan centrum Doorwerth<sup>1</sup>. Het masterplan is het resultaat van een intensief ontwerpproces en beschrijft de ambitie en het plan dat door de 'kerngroep' (bestaande uit een aantal actieve bewoners uit het dorp, geformeerd vanuit het dorpsplatform) met alle betrokkenen voor de samenleving van Doorwerth gemaakt is.

Het masterplan toont de hoofdkeuzes voor het centrumgebied en biedt ruimte voor nadere uitwerkingen.

De reden voor het opstellen van het Masterplan is tweeledig:

1. Er is geen vastgestelde visie voor het centrum van het dorp waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst kunnen worden;
2. Het dorp Doorwerth ontbeert een (herkenbaar) centrum waar het sociaal-maatschappelijk leven zich afspeelt.

Het doel van het Masterplan is primair het creëren van een gebiedsontwikkelingsplan voor het centrumgebied van Doorwerth welke dient als basis voor een nieuw bestemmingsplan en dat aangeeft waar toekomstige ontwikkelingen aan getoetst kunnen worden. Het secundaire doel is het creëren van een sociaal centrum voor de bewoners van het dorp waar gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, activiteiten te ontplooiën, dorpsfeesten te houden, koffie drinken etc. Kortom: het creëren van een dorpsbrink waar het leven zich afspeelt.

In het afgelopen jaar is gewerkt aan een uitwerking van het masterplan. Een uitwerking die nuancering geeft aan de keuzes die gemaakt zijn bij het masterplan. Daarnaast heeft de raad bij de vaststelling van het masterplan de voorwaarde gesteld dat de bestaande gymzaal behouden moet blijven en de realisatie van een bouwplan van 15 appartementen naast basisschool De Atlas mogelijk moet zijn. Onderstaand zijn de deelgebieden van het masterplan beschreven op basis van hetgeen opgenomen in het masterplan en de nuancering die aan te brengen zijn nu de deelgebieden een verdere concrete uitwerking krijgen.





Totaalbeeld Masterplan centrum Doorwerth (bron: Los stad om land; nu: LOS ruimte maak je samen)

### Het dorpshart

Het dorpshart is een ruimte waar zoveel mogelijk publieksgerichte activiteiten rondom heen gelegd worden en bij elkaar komen. Door de nu verspreid liggende activiteiten te bundelen worden ze sterker, zal er meer ontmoeting zijn en wordt het samen leven in Doorwerth beter.

Het hart van Doorwerth wordt ontwikkeld als parkachtige campus, waarbij de belangrijkste gebouwen bij elkaar staan. Centrale plek is de ontmoetingsruimte in de openbare ruimte ('het hart'). Hier kunnen tal van activiteiten een plek krijgen.

Direct rondom het hart liggen alle belangrijke publieksfuncties, zoals de winkels, het gezondheidscluster, maar ook een nieuw Leer- en Ontmoetings Centrum (LOC).

De locatie die vrijkomt nadat De Dorendal is verplaatst wordt samen met de locatie van de voormalige Jozefschool een nieuwe woonbuurt in het bos, bedoeld voor woningen die passen binnen de sfeer van de campus met veel doorlopende ruimte.

Het bos en de paden houden het geheel bijeen en zorgen voor samenhang. De bossfeer is de drager van het centrum. De paden in de openbare ruimte zijn ontleend aan de vele olifantenpaadjes die het gebied al kent.

De gebouwen staan los in de ruimte en hebben bij voorkeur geen duidelijke voor- of achterkant. De uitstraling van de gebouwen is modernistisch en rationeel.

Centraal staat het verblijf door voetganger en fietser. De auto is zeer terughoudend aanwezig en gaat zoveel mogelijk naar de buitenrand.

### Het hart/plein

Hier komen alle routes van Doorwerth samen. Deze openbare ruimte is de verbinding tussen de belangrijkste publiek aantrekkende gebouwen zoals de winkels, het LOC en het gezondheidscluster.

Het zuidelijk deel biedt ruimte aan een bostuin, met daarin bijvoorbeeld een jeu-de-boules baan, een lange golvende zitbank of een podium. Iets noordelijker wordt, in aansluiting op de speelplaats van de school, een grote, wat ruigere speelplaats ingericht, met bijvoorbeeld een zandspeelplaats.

Nieuwbouw of uitbreiding rondom het hart heeft bij voorkeur een alzijdige uitstraling waarbij het gebouw een bijdrage levert aan de beleving en versterking van het plein. Bij nieuwbouw is daarbij de positionering van het gebouw ten opzichte van het plein een belangrijke ontwerppogave. Nieuwe entrees worden bij voorkeur aan het plein gerealiseerd.



LOC

In het Leer en Ontmoetings Centrum (LOC) wordt het sociale hart van Doorwerth gevestigd. Het multifunctionele gebouw kan ruimte gaan bieden aan onder andere de volgende functies: basisscholen De Dorendal en de Atlas, (de activiteiten die plaatsvinden in) Dorpshuis de Poort, (ondergeschikte) horeca, Peuterspeelplein en de Speelboerderij.

Op deze wijze worden onderwijs en ontmoeting gebundeld en kan gezamenlijk gebruik worden gemaakt van enkele centrale gemeenschappelijke ruimtes.

Voor het LOC wordt gewerkt vanuit een aantal ambities:

- Een heldere, open entree naar het hart toe;
- Ligging van de beide scholen in de luvte aan de achterzijde;
- Het gebouw moet passend zijn in zijn omgeving (omvang en hoogte). Daarbij kan gedacht worden aan een schakering/geleding in/binnen de volumes.
- De zonzijde is ideaal voor een dorps huis met een bijbehorend terras;
- De gymzaal wordt zoveel als mogelijk ingepast;
- Er komt een centrale hal van waaruit de meeste gebruikers te bereiken zijn. Deze hal is multifunctioneel en wordt gericht naar de pleinzijde;
- Het wonen (appartementen) als onderdeel van het LOC wordt gecombineerd met het ontmoeten, waarbij uitgegaan wordt van maximaal 3 bouwlagen. De woningen worden daarbij zoveel als mogelijk gericht op “het hart” en parkeren vindt plaats in een parkeerkelder.

#### *Gezondheidscluster*

Het gezondheidscluster biedt ruimte aan meerdere sociaal-medische functies, zoals een apotheek en een huisartsenpraktijk en levert vanuit zijn functie een bijdrage aan de visie zoals verwoord in het masterplan.

#### *Bos*

Een aanzienlijk deel van het plangebied (ten oosten van de Bachlaan), met in de geldende planologische situatie de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling', wordt in dit plan bestemd tot 'Groen-Park'. Hier is plek voor het bos, een mooie wandel- en speelplek, met, naast een lange doorlopende route, informele en onverharde paden. Een ruig en natuurlijk karakter staan hier voorop, zonder dat wordt ingeboet op veiligheid en doorzichten.

#### *Wonen in bosachtige omgeving*

Ter plekke van de huidige Dorendalschool aan de Dalweg en de voormalige Jozefschool aan de Richtersweg is woningbouw voorzien. Het programma bestaat uit maximaal 53 woningen in een groene setting. Tussen de woonblokken in kan worden gespeeld en gewandeld in het bos.

De woningen worden ontsloten vanaf de Richtersweg of de Bachlaan, waardoor het gebied zelf zoveel als mogelijk autovrij blijft. Parkeren vindt plaats op een wijze die passend is binnen de groene setting van het gebied.

#### *Winkelcentrum*

Het winkelcentrum, dat vooral privaat eigendom is, maakt ook onderdeel van het masterplan maar krijgt nog geen uitwerking in het bestemmingsplan. Er is het afgelopen jaar (2018) met betrokken partijen / eigenaren gesproken. Zij staan positief ten opzichte van de beoogde ontwikkelingen maar hebben aangegeven op de korte termijn geen acties richting realisatie te gaan ondernemen. Omdat

ook dit onderdeel van het masterplan zijn waarde heeft, gaat de gewenste ontwikkelingsrichting van het winkelcentrum onderdeel uitmaken van de omgevingsvisie die naar verwachting in 2021 vastgesteld zal gaan worden.

### *Duurzaamheid*

Wat betreft duurzaamheid kan gesteld worden dat de toekomstige gebouwen minimaal voldoen aan de EPC-normen. Duurzaam materiaalgebruik zal een plek krijgen in de afweging voor de toe te passen materialen. Water wordt maximaal afgekoppeld en lokaal geïnfiltreerd. Vanwege de uitstraling van het (bos)landschap wordt open, of zichtbaar water niet toegepast. Het bosgebied biedt voldoende ruimte voor het toepassen van wadi's. Ten slotte worden bestaande bomen waar mogelijk behouden en ingepast.

### *Verkeer en parkeren*

In het centrum ligt, vanwege het verblijfskarakter, het primaat bij het langzaam verkeer. Voor het autoverkeer blijft de verkeersstructuur nagenoeg gehandhaafd zoals in de huidige situatie, aangezien deze voldoet. Voor de Bachlaan geldt dat deze (tijdelijk) afgesloten wordt ter hoogte van de nieuwe school. Dit deel van de weg is in te zetten voor spelen en maakt als zodanig onderdeel uit van het plein. Voor de nieuwe functies binnen het centrumplan worden extra parkeerplaatsen aangelegd.

In de verdere uitwerking van de openbare ruimte van het centrumplan is het uitgangspunt dat het centrumgebied primair het domein van wandelaars en fietsers is. Fietspaden zijn voldoende breed en/of de fietser rijdt mee over de weg. Door bijvoorbeeld bij de vormgeving van kruisingen het bestratingsmateriaal van de voetganger/fietser de ruimte voor de auto te laten kruisen voelt de autobedrijver zich de medegebruiker en ligt het primaat bij het langzaam verkeer.

Daarnaast is integrale toegankelijkheid van ruimten en functies, ook voor bijvoorbeeld rollators of scootmobielen, een belangrijke ontwerpopgave voor zowel gebouw als openbare ruimte.

### Verdere planvorming na terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in mei 2019 is het Masterplan samen met alle betrokken partijen en inwoners van Doorwerth verder op een aantal punten uitgewerkt. Deze verdere uitwerking wordt hierna verder besproken en heeft geleid tot een verdere verfijning van het vast te stellen bestemmingsplan.

### *Bomen Effect Analyse*

Ten behoeve van de verdere planvorming is een Bomen Effect Analyse (BER)<sup>2</sup> uitgevoerd. Met de BER zijn de bomen in het plangebied geïnventariseerd en is een beeld ontstaan over de soorten, locaties en aantallen bomen die (zeer waarschijnlijk) weg zouden moeten en hoe de resterende bomen beschermd kunnen worden.

### *Wonen in bosachtige omgeving*

Voor de beoogde woningbouw aan de noordzijde van het plangebied geldt het principe van wonen in een bosachtige omgeving. Dit komt tot uiting in een tweetal ontwikkelvelden, namelijk woningbouw op de Dorendallocatie en woningbouw aan de Richtersweg. Voor de woningbouw is een ontwikkelkader



opgesteld die richting geeft aan de partijen die deze delen gaan uitwerken en vormen een toetsingskader voor de gemeente. Voor beide ontwikkelvelden geldt dat uitgegaan wordt van het behoud van zo veel mogelijk bomen, het herstellen van de bossfeer door middel van de aanplant van nieuw bomen en dat de bebouwing op voldoende afstand van de bomen met volwassen kroongrootte moet komen. De woningbouw aan de Richtersweg gaat uit van vier woningbouwstroken die los van elkaar in het bos staan en ieder hun eigen vorm hebben. Tussen de stroken zijn doorzichten en de hoeken van de bebouwing worden geaccentueerd. De Dorendallocatie gaat uit van één woningbouwvolume in een u-vorm. Dat betekent dat het blok aan de noordzijde open is. De woningen in het woonblok zijn naar buiten georiënteerd en staan zo veel mogelijk aan elkaar geschakeld of zijn door elementen aan elkaar verbonden. In de gezamenlijke binnenruimte wordt geparkeerd, maar er is ook ruimte voor een gezamenlijke tuin.



*Impressie wonen in bosachtige omgeving (bron: LOS stad om land; nu: LOS ruimte maak je samen)*

### *Leerdeel*

De nieuwbouw voor het leerdeel voorziet in een kindcentrum waarbij beide basisscholen, de kinderopvang, het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang onder één dak gehuisvest worden. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen in een boogvorm, waarbij de speelvoorzieningen zijn voorzien aan de binnenzijde van deze boog. Daarmee zorgt de nieuwbouw zo veel mogelijk voor afscherming van de speelruimtes richting de woningen in de omgeving. Rondom het gebouw is ruimte voor tuintjes, maar ook voor groen ingepakte fiets- en parkeervoorzieningen en een fijnmazige padenstructuur die doen denken aan 'olifantenpaadjes'.



Impressie nieuwbouw leerdeel (bron: bureau dat, (De Architectenwerkgroep Tilburg)).





Een eerste schets van de nieuwbouw school  
(bron: dat)

Uitwerking bouwvorm en situering schoolgebouw  
(bron: dat)



Maquette nieuwbouw school (bron: dat)

Schets aanzicht schoolgebouw (bron: dat)

## Hoofdstuk 3 *Beleid en regelgeving*

### 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 voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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

Het voorgenomen plan is relatief kleinschalig, heeft betrekking op functies met een lokale behoefte en voorziet in een duurzame en toekomstbestendige invulling van een binnenstedelijke locatie. Dit maakt dat het plan in lijn is met het gedachtegoed van de NOVI.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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 valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 voorheen de 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.

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

### **Woningen**

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de toevoeging van in totaal 71 woningen in het plangebied (53 grondgebonden woningen ter plaatse van de Dorendal en 18 gestapelde woningen als onderdeel van het ontmoetingsdeel). De toevoeging van deze functie vindt plaats op een locatie met in de huidige situatie een maatschappelijke (bouw)bestemming. 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.

### ***Kwantitatieve behoefte***

#### Woondeal 2.0 regio Arnhem - Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2030 een minimale bouwproductie van 33.000 nieuwe woningen nodig is. Dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte. Voorliggend plan is met 60 woningen reeds gedeeltelijk opgenomen in de zachte plancapaciteit. Daarmee levert voorliggend plan een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de afspraken en de ambities uit de Woondeal.

#### Planmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de woonopgave en plancapaciteit per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Renkum geldt een woningbehoefte van 980 woningen voor de periode 2022-2030. In 2022 zijn 18 woningen gerealiseerd, waarmee nog sprake is van een restopgave van 962 woningen. De totale plancapaciteit is voldoende groot om in deze opgave te kunnen voorzien. Echter is circa 87% van de plancapaciteit 'zacht' en daarmee dus nog onzeker (d.d. april 2024). Het is van belang dat deze zachte plannen tijdig worden omgezet tot harde plannen om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Voor voorliggend plan zijn 60 woningaantallen gereserveerd. In totaliteit wordt ruimte geboden voor maximaal 71 woningen. Daarmee levert dit plan een belangrijke bijdrage in de gemeentelijke woningbouwopgave.

### ***Kwalitatieve behoefte***

#### Woondeal regio Arnhem - Nijmegen

De gesloten woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat niet alleen in op kwantitatieve elementen. Ook een onderwerp als 'betaalbaarheid' maakt onderdeel uit van de kernafspraken. Zo is afgesproken dat 2/3 van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

## Woningbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het woningbehoefteonderzoek 2022 voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de behoefte aan woningen in de segmenten sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten. Daaruit is goed af te leiden dat met name de segmenten sociale huur en goedkope koop in de gemeente Renkum toegevoegd moeten worden volgens de behoefte-raming. Echter bestaat er ook nog steeds een significante vraag naar betaalbare en dure koopwoningen.

*Met voorliggend plan wordt ingezet op maximaal 53 grondgebonden en 18 gestapelde woningen. Er is een woningmix van verschillende doelgroepen starters, gezinnen en ouderen. Op die manier wordt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorzien in een behoefte een aangesloten op de volkshuisvestelijke ambities van de regio en gemeente.*

### **Leer- en ontmoetingsdeel**

Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs (Wpo) heeft de gemeente een zorgplicht voor het bekostigen van vervangende nieuwbouw voor bestaande scholen. Voor de ontwikkeling in Doorwerth gaat het om vervangende nieuwbouw van de huidige basisscholen De Atlas (voorheen De Wegwijzer) en de Dorendal. De nieuwbouw voor het leerdeel biedt plaats aan de bestaande scholen De Dorendal en De Atlas die samen, maar wel als afzonderlijke scholen, onder één dak gaan. Daarnaast vindt ook nieuwbouw plaats voor de functies die onderdak vonden in Dorpshuis De Poort (het ontmoetingsdeel).

Uitgangspunt is dat bestaande functies uit het plangebied, binnen hetzelfde plangebied worden geconcentreerd, elkaar daarmee versterken, profiteren van gemeenschappelijke ruimtes en tegelijkertijd zorgen voor een belangrijke pion in een sterk dorpshart.

Wat betreft de functies die het leer- en ontmoetingsdeel mogelijk maken kan dan ook worden gesteld dat er slechts sprake is van een verplaatsing/clustering binnen het plangebied.

Jurisprudentie<sup>3</sup> heeft uitgewezen dat wanneer er enkel sprake is van een andere situering zonder dat daarbij het fysiek ruimtebeslag toeneemt, gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling is aan te merken.

Voor dit onderdeel is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

### **Horecapaviljoen**

De omvang van (het bouwvlak voor het) horecapaviljoen bedraagt maximaal 358 m<sup>2</sup> (in één laag). Formeel gezien is voor deze functie dan ook geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig; immers bij de toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

Daarbij valt aan te merken dat er met dit horecapaviljoen veeleer wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. Immers de doelstelling van het plan is het creëren van een dorpshart voor Doorwerth. Naast de aanwezige pizzeria, het chinees restaurant, het bruine café en de lunchroom binnen het bestaande winkelcentrum kan de toevoeging van een (aanvullende) en vrijstaande horecavoorziening aan het ontmoetingsplein een meerwaarde voor het centrum opleveren.

### **Bestaand stedelijk gebied**

De voorziene ontwikkelingen zijn beoogd binnen 'bestaand stedelijk gebied' zoals gedefinieerd in het Bro. Ook daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik zoals neergelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is kleinschalig en raakt hierdoor geen nationale belangen uit de NOVI of het Barro. Vanuit rijksbeleid zijn er daarom geen specifieke voorwaarden voor het plan. Voorts is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van 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 welvend 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 welvend.* 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

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De provincie richt zich daarbij op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. In het plangebied vindt onder andere kwaliteitsverbetering, modernisering en clustering van maatschappelijke voorzieningen plaats. De onderdelen van het plan hebben als doel het creëren van een echt dorpshart voor Doorwerth; een plaats waar een duidelijk herkenbaar hart nu ontbreekt. Het plan is vormgegeven in samenspraak met de bewoners. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

Raadpleging van de digitale versie van de omgevingsverordening wijst uit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een boringsvrije zone. Volgens artikel 4.34 uit de provinciale verordening volgt dat grondwaterbedreigende activiteiten hier niet zonder meer zijn toegestaan. Omdat het roeren van de bodem in de eerste drie meter onder het maaiveld weinig van invloed is op de kwaliteit van het grondwater gelden de verplichtingen voor de activiteiten dan ook pas vanaf drie meter of dieper onder het maaiveld. Het is daarbij verboden om handelingen te verrichten waardoor de kwaliteit van het grondwater aangetast zou kunnen worden. Daarbij moet aangetoond worden dat er geen kleilagen worden doorbroken / dan wel deze niet aanwezig zijn. Het is nu nog niet duidelijk of kelders dan wel kelders tot een diepte van drie meter of meer gebouwd zullen worden. Voor de nieuwbouw zal nagenoeg zeker geen funderingswerkzaamheden nodig zijn, want de bodem bestaat uit zand. Uit uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat zeker tot 2 meter diepte sprake is van zand. Echter tot hoe diep er geen leemlaag aanwezig is, is nu nog niet bekend. Dus voor / bij de bouwaanvraag zal de bodemsamenstelling nader onderzocht moeten worden, dan wel zal nader onderzocht worden hoe diep de kelder gerealiseerd wordt. Dit aspect komt dus in een later stadium nader aan de orde. Het is niet een onmogelijke belemmering voor het bestemmingsplan.

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet volgens artikel 5.33 bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het plangebied onderdeel uit van de Veluwe. Gelet op de stedelijke setting van het plangebied zijn veel van de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen niet direct te herleiden van toepassing op deze situatie. Dat neemt niet weg dat in voorliggende situatie binnen de ontwikkeling rekenschap wordt gegeven van het aanwezige reliëf op de locatie en wordt ingezet op het behouden van groene karakter van het plangebied. Op die manier wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerkende kwaliteiten die de locatie heeft binnen de streek de Veluwe.

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een plan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegelicht dat de ontwikkeling zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet. In deze toets zijn ook de afspraken uit de regionale woondeal meegenomen. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Verder is in artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening vastgelegd dat in de toelichting bij het plan 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 beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. In voorliggende situatie wordt de nieuwbouw aardgasloos ontwikkeld en wordt zoveel mogelijk duurzaam materiaal gebruikt. Binnen de ontwikkeling wordt de oppervlakten van de bestemmingen Groen en Groen-Park substantieel vergroot ten opzichte van de huidige planologische situatie. Dit biedt meer mogelijkheden voor de aanwezigheid en het creëren van onverharde terreinen en dus voor groen en water. Met name vergroting van de omvang van de bestemming

Groen-Park, waarin nagenoeg geen verharding is toegestaan, levert een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Immers de huidige bestemming Maatschappelijk-Zorginstelling laat zonder meer een verharding van het terrein toe. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie.

### 3.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Het plan sluit aan op en voldoet aan het beleid en de regels uit de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

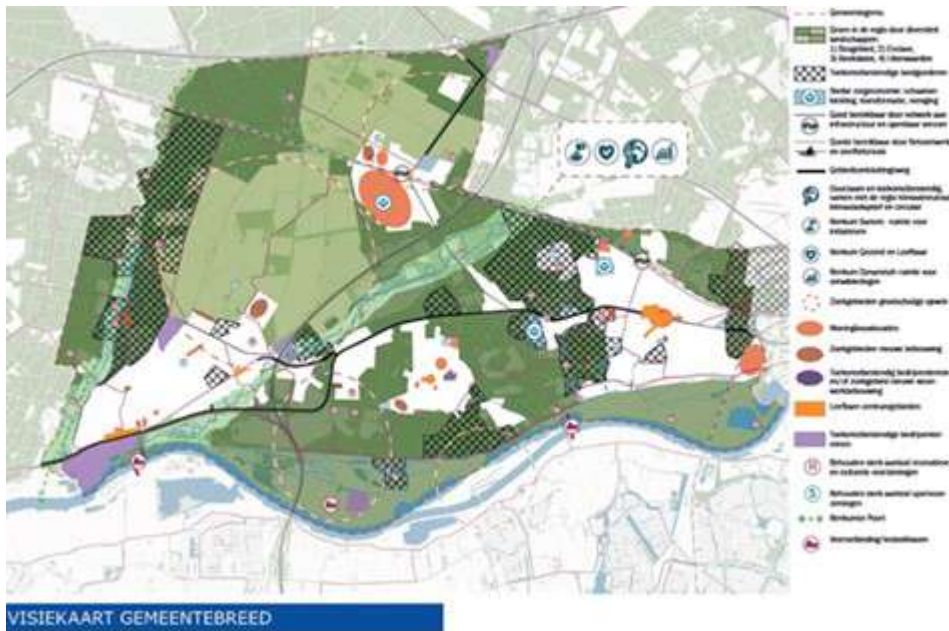
### 3.3.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

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.

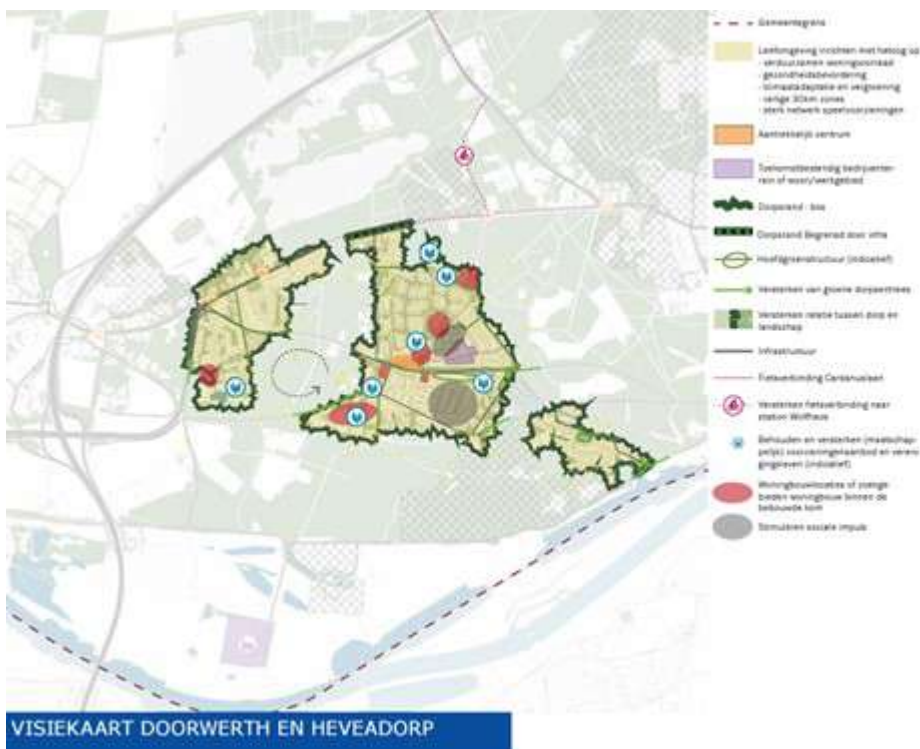
De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen gaat om ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, 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 '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. Het plangebied is op de visiekaart tevens aangewezen als zoekgebied voor nieuwe woningen, maar ook als gebied voor een aantrekkelijk centrum met het behouden en verstereken van het (maatschappelijk) voorzieningenaanbod en verenigingsleven. De woningen worden in het groen gerealiseerd op een logische, geclusterde locatie in het openbaar groen. De nieuwe bebouwing voor het leren en ontmoeten krijgen een meer centraal gelegen ligging, zodat een compacter en hechter centrum ontstaat.

### 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 dan vervalt. 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 zie

zelfredzaam zijn en mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben ('dragers' en 'vragers'). 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 71 woningen in het centrum van Doorwerth draagt 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 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. 1 juli 2023 € 355.000,-). De ontwikkeling past in het 'Programma Wonen 2024-2028', o.a. qua aantallen en woonsoorten.

#### **3.3.3 Beleid onderwijs**

Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs (Wpo) heeft de gemeente een zorgplicht voor het bekostigen van vervangende nieuwbouw voor bestaande scholen. Voor de ontwikkeling in Doorwerth gaat het om vervangende nieuwbouw van de huidige basisscholen De Atlas (voorheen De Wegwijzer) en de Dorendal. De nieuwbouw voldoet aan de nationale en gemeentelijke wet- en regelgeving. Samen met de schoolbesturen wordt uitvoering gegeven aan het ontwerp en realisatie. Over de exacte uitvoering worden nog afspraken gemaakt tussen de gemeente en de schoolbesturen.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

#### 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.

#### Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van het centrum van Doorwerth. Het plan voorziet in totaal in maximaal 71 wooneenheden, nieuwbouw voor een paviljoen, leer- en ontmoetingsdeel en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte. 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 m<sup>2</sup> of meer.

Het totale plangebied is circa 6,9 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.-beoordeling<sup>4</sup> uitgevoerd (zie 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 archeologie en natuur

(gebieds- en 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 (op basis van de Wet milieubeheer dan wel Omgevingswet) is daarom niet nodig.

## 4.2 Bodem

### Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

### Toetsing

Op drie plaatsen binnen het plangebied (Richtersweg (ong.)<sup>5</sup>, Richtersweg 23<sup>6</sup> en Mozartlaan 17<sup>7</sup>) zijn in februari 2019 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (zie Bijlage 3, Bijlage 4 en Bijlage 5). Uit deze drie onderzoeken kwam telkens dezelfde conclusie: in geen van de geanalyseerde parameters in de grond is de waarde voor nader onderzoek en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

### Conclusie

Het milieuaspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.3 Ecologie

### Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

### Toetsing

Voor de ontwikkeling is gestart met het uitvoeren van een quick scan natuur<sup>8</sup> (zie Bijlage 6). Op basis van deze quick scan zijn nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd (zie o.a. Bijlage 7 en Bijlage 8).

Ook is los hiervan voor de toekomstige ontwikkeling een Boom Effect Rapport gemaakt (zie Bijlage 1). Navolgend worden de onderzoeksresultaten van de natuuronderzoeken besproken.

### *Gebiedsbescherming*

Natura 2000-gebieden "Veluwe" en "Rijntakken" liggen in de buurt van het plangebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa 115 meter. Op een dergelijke afstand kunnen negatieve effecten niet worden uitgesloten. Daarom is voor voorliggende ontwikkeling een ecologische voortoets Natura 2000<sup>9</sup> uitgevoerd. Op basis van de voortoets kan worden gesteld dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Gelet op deze resultaten zijn er geen significant nadelige effecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Wat betreft de effecten van verzuring door stikstof uit de lucht en vermesting door stikstof uit de lucht geldt dat deze niet in de voortoets zijn meegenomen en dat hiervoor een separaat traject in de vorm van een natuurvergunning is doorlopen. Dit houdt in dat er voor de activiteiten in Doorwerth Centrum een vergunning<sup>10</sup> is verleend voor stikstof in de gebruiksfase (ingestelde beroep is op 5 juli 2024 niet-ontvankelijk verklaard door de Rechtbank Gelderland, waarmee de vergunning op 17 augustus 2024). In de ontwerpvergunning was nog expliciet stikstofruimte gereserveerd voor de aanlegfase, die ook aanwezig was op basis van het verrichte onderzoek wat ten grondslag lag aan de ontwerpvergunning. In de definitieve vergunning is deze expliciete stikstofruimte uit de vergunning gehaald vanwege de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Op basis van die wet gold immers een vrijstelling van de vergunningplicht voor aspect stikstof voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. In de ontwerpvergunning was deze ruimte nog wel opgenomen en gereserveerd. Ten tijde van het vergunnen van de definitieve vergunning op 7 januari 2022 gold de Wet stikstofreductie en natuurverbetering, waardoor de provincie Gelderland geen aanleiding meer zag om in de definitieve vergunning stikstofruimte te reserveren voor de bouw-/aanlegfase. Daarom is de aanlegfase buiten de definitieve vergunning gelaten/niet meer opgenomen. Hierna heeft de Raad van State op 2 november 2022 in de uitspraak 202107079/1/R4 (ECLI:NL:RVS:2022:3159; 'Porthos-zaak') de Wet stikstofreductie en natuurverbetering verklaard dat deze buiten toepassing moet worden gelaten (voor wat betreft de vrijstelling voor vergunningplicht voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn).

In de aanvraag uit 2020 voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten is destijds uitgegaan van een worst-case-benadering:

- de realisatie van 21 appartementen aan de Mozartlaan is in de aanvraag opgenomen, maar zijn inmiddels reeds gerealiseerd zonder stikstofemissie in de aanlegfase (nagenoeg elektrisch gebouwd);
- er is uitgegaan van het gebruik van machines uit 2015, die inmiddels in het verloop van de jaren weer schoner zijn geworden;
- in aanvulling op het voorgaande punt geldt dat ten opzichte van de aanvraag inmiddels het uitgangspunt is dat de nieuwbouw voor het onderwijsdeel aan de Bachlaan ook nagenoeg elektrisch zal worden gebouwd. Daar is inmiddels al rekening mee gehouden in de bouwplanning en het bouwbudget;
- ook voor de andere ontwikkeldelen geldt de ambitie om voor een groot deel elektrisch te gaan bouwen.

Al met al geldt dat door de langere en fasegewijze ontwikkelwijze stikstofeffecten in de aanleg- en bouwfase op jaarniveau beperkter zullen zijn dan in 2020 ingeschat, waarbij ook geldt dat in de loop der jaren de kansen voor emissiearm bouwen groter is geworden. Dit tezamen maakt dat aangenomen wordt dat ook eventuele stikstofeffecten in de aanlegfase als niet-significant kunnen worden beschouwd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in 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.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van de gierzwaluw in het schoolgebouw van de Dorendal. Nestplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in bomen en gebouwen binnen het plangebied en is mogelijk leefgebied aanwezig van eekhoorn en marters (boommarter, steenmarter, bunzing en wezel). Ten slotte is het plangebied mogelijk geschikt voor verschillende soorten roofvogels.

Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd (zie Bijlage 8). Hieruit volgt dat de geplande werkzaamheden in het plangebied een negatief effect hebben op verschillende beschermde diersoorten. Voor het aantasten van verblijfplaatsen en het vastgesteld leefgebied van steenmarter en een vastgestelde zomer- en een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis zijn in het kader van de Wnb ontheffingen aangevraagd. Hiervoor zijn inmiddels (najaar 2024) mitigerende maatregelen genomen / alternatieve (nest)locaties ingericht. Voor de vastgestelde nestplaats van de boomvalk geldt dat deze behouden kan blijven en hierdoor een ontheffing van de Wnb niet aan de orde is. Essentieel leef- of foerageergebied van overige beschermde diersoorten zijn niet vastgesteld in het nader soortgericht onderzoek.

Indien blijkt dat in een te kappen boom een nest van eekhoorn aanwezig is, is voor het kappen van deze en de bomen rondom een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor het aantasten van verblijfplaatsen en leefgebied van de vos geldt in het plangebied en de provincie Gelderland een vrijstelling. Wel is uiteraard de zorgplicht van toepassing: dieren mogen niet onnodig worden gedood en moeten de mogelijkheid hebben om te kunnen vluchten.

Voor de aangetroffen beschermde soorten dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op soorten en individuen zoveel als mogelijk het voorkomen. De ontheffingsaanvraag is aangevraagd en de bijbehorende maatregelen zullen tijdig worden uitgevoerd. Op deze manier wordt aangesloten bij de wettelijke eisen van de Wet natuurbescherming.

### Bescherming houtopstanden

Indien het plangebied ligt binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grens van de bebouwde kom, dan is geen nadere afweging ten aanzien van beschermde houtopstanden nodig. Dit

is in deze situatie van toepassing.

### Conclusie

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

## 4.4 *Bedrijven en milieuzonering*

### Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

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

### Toetsing



### *Gebiedstype plangebied*

De VNG-brochure hanteert een tweetal omgevingstypen die gebaseerd zijn op de omgevingskwaliteit. Het eerste omgevingstype is een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Het tweede omgevingstype wat de VNG onderscheidt, is een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied behelst het centrum van de kern Doorwerth, waar zich verschillende functies bevinden. Naast woningen betreft dit een winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen (school, zorg) en horeca. In de toekomstige situatie is het de bedoeling deze centrumfunctie te versterken. Gesteld kan worden dat binnen het plangebied grotendeels sprake is van een gebiedstype 'gemengd gebied'.

Wat betreft de ligging van de nieuwbouw voor het leer- en ontmoetingsdeel ten opzichte van het bestaande woongebied ten noorden en westen daarvan (omgeving Bachlaan, Beethovenlaan) dient een nuance te worden aangebracht. De bestaande woonwijk is duidelijk monofunctioneel en gericht op het wonen, waardoor voor aangrenzende hinderveroorzakende functies in het plangebied is uitgegaan van de (grotere) richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zoals uit het navolgende blijkt.

Ook ten aanzien van het deelgebied 'wonen in bosachtige omgeving' (bestemming Woongebied-6) kan worden gesteld dat hier sprake is van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

### *Situatie plangebied*

Het plan omvat de toevoeging van gevoelige functies, door de realisatie van onder meer woningen en basisscholen met kinderdagverblijf en peuterspeelzaal.

Tegelijkertijd vormt een basisschool ook een hinderveroorzakende functie, op basis waarvan moet worden aangetoond dat deze het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies niet belemmert.

Ten aanzien van de *nieuwe woningen in het bos* (hindergevoelig) kan worden gesteld dat deze niet binnen de hinderafstand van omliggende bedrijven en/of overige functies liggen. Binnen een afstand van 30 m bevinden zich uitsluitend andere woningen.

Een uitzondering geldt voor de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling', welke op een afstand van minder dan 30 m ten opzichte van de bestemming 'Woongebied' bevindt. In de huidige situatie bevinden zich (bedrijfs-)woningen op kortere afstand van de bestemming 'Maatschappelijk -

Zorginstelling', waar de bedrijfsvoering reeds door is beperkt.

Wat betreft de *horecavoorziening* (hinderveroorzakend) kan worden gesteld dat deze zich bevindt in het omgevingstype 'gemengd gebied', waarvoor één afstandsstep lager kan worden gehanteerd ten opzichte van nabijgelegen gevoelige functies. Normaliter geldt ingevolge de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voor een café, restaurant, lunchroom een grootste (indicatieve) aan te houden richtafstand van 10 m. Omdat in deze situatie sprake is van een 'gemengd gebied' kan deze afstand met één stap worden teruggebracht tot 0 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het nieuwe schoolgebouw is, met de mogelijkheid tot onderwijs en peuterspeelzaal/kinderdagverblijf, zowel een hinderveroorzakende als een hindergevoelige functie. Wat betreft de externe werking kan worden gesteld dat de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor (basis-)onderwijs een grootste (richt-)afstand van 30 m aanhoudt ten opzichte van gevoelige bestemmingen zoals woningen. Voor gemengde gebieden kan deze afstandsstep met één worden teruggebracht tot 10 m. In het kader van dit bestemmingsplan is, hoewel het schoolgebouw zelf deel uitmaakt van het centrumgebied van Doorwerth en derhalve in 'gemengd gebied' ligt, toch uitgegaan van een afstand van 30 m tussen de aangrenzende woningen en het bouwvlak van het nieuwe schoolgebouw. In het zuidwesten is deze afstand een fractie kleiner vanwege de gekozen vormgeving van het gebouw. Om eventuele (planologische) geluidsoverlast te voorkomen is in de maatschappelijke bestemming een aanduiding opgenomen over een diepte van 16-17 meter vanaf de genoemde clusterwoningen die daar een speelterrein verbiedt. Op basis hiervan wordt aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

De afstand tussen de nieuwbouw voor het ontmoetingsdeel en het naastgelegen appartement aan de Mozartlaan is 10 m. Beide functies bevinden zich, met het bestaande winkelcentrum aan de zuidzijde, in 'gemengd gebied'. Om die reden kan een afstandsstep lager worden gehanteerd en kan rekening worden gehouden met een aan te houden richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten slotte kan worden gesteld dat de 18 appartementen ter plekke van het ontmoetingsdeel (hindergevoelig) zich niet binnen de hindercirkel van omliggende hinderveroorzakende functies bevinden.

Voor deze appartementen kan uitgegaan worden van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

### Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 4.5 Geluid wegverkeer

### Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde: deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz.).
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
<b>Stedelijk gebied</b>		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
<b>Buitenstedelijk gebied</b>		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

De breedte van de zones waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

### Toetsing

Door SAB is in april 2019 een akoestisch onderzoek wegverkeer<sup>12</sup> uitgevoerd (zie Bijlage 9).

### *Toetsing aan de Wet geluidhinder*

#### Van der Molenallee

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van Van der Molenallee bedraagt 41 dB ( $L_{\text{dag}}$ ) bij de maatschappelijke bestemmingen en 42 dB ( $L_{\text{den}}$ ) bij de woningen, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwe ontwikkelingen, zowel de woningen als de maatschappelijke voorzieningen, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

#### Kasteelweg

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Kasteelweg bedraagt 16 dB ( $L_{\text{dag}}$ ) bij de maatschappelijke bestemmingen en 20 dB ( $L_{\text{den}}$ ) bij de woningen, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwe ontwikkelingen, zowel de woningen als de maatschappelijke voorzieningen, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

#### Omliggende 30 km-wegen

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwe maatschappelijke voorzieningen (school met kinderdagverblijf) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Bij het woongebied (WG) waarin 53 grondgebonden woningen worden mogelijk gemaakt bedraagt de hoogste geluidsbelasting 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, op de rand van de bestemming. Op de rand van de bestemming wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Aangezien de optredende geluidsbelastingen ruim liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op basis van de normen uit de Wgh moeten de normen als acceptabel worden geacht. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan als extra opgenomen dat geen woningen zijn toegestaan binnen 6 meter van de huidige grens van de Richtersweg.

### *Toetsing aan het bouwbesluit*

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen bouwvlak ten gevolge van de Van der Molenallee zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In deze tabel is de geluidsbelasting weergegeven voor de woningen ( $L_{\text{den}}$ ) en voor de maatschappelijke bestemming, waarin de geluidsgevoelige functies liggen die alleen in de dagperiode geluidsgevoelig zijn, zoals school en kinderdagopvang is de geluidsbelasting in de dagperiode ( $L_{\text{dag}}$ ) weergegeven.

	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh		Minimaal benodigde gevelwering in dB	
	L <sub>dag</sub>	L <sub>dag</sub>	L <sub>den</sub>	L <sub>den</sub>
GS	-	47	-	14
M	42	-	9	-
M+W	48	44	15	11
WG	-	58	-	25

Tabel: Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.

#### Conclusie

Het aspect geluid wegverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Externe veiligheid

### Algemeen

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10<sup>-6</sup>).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een

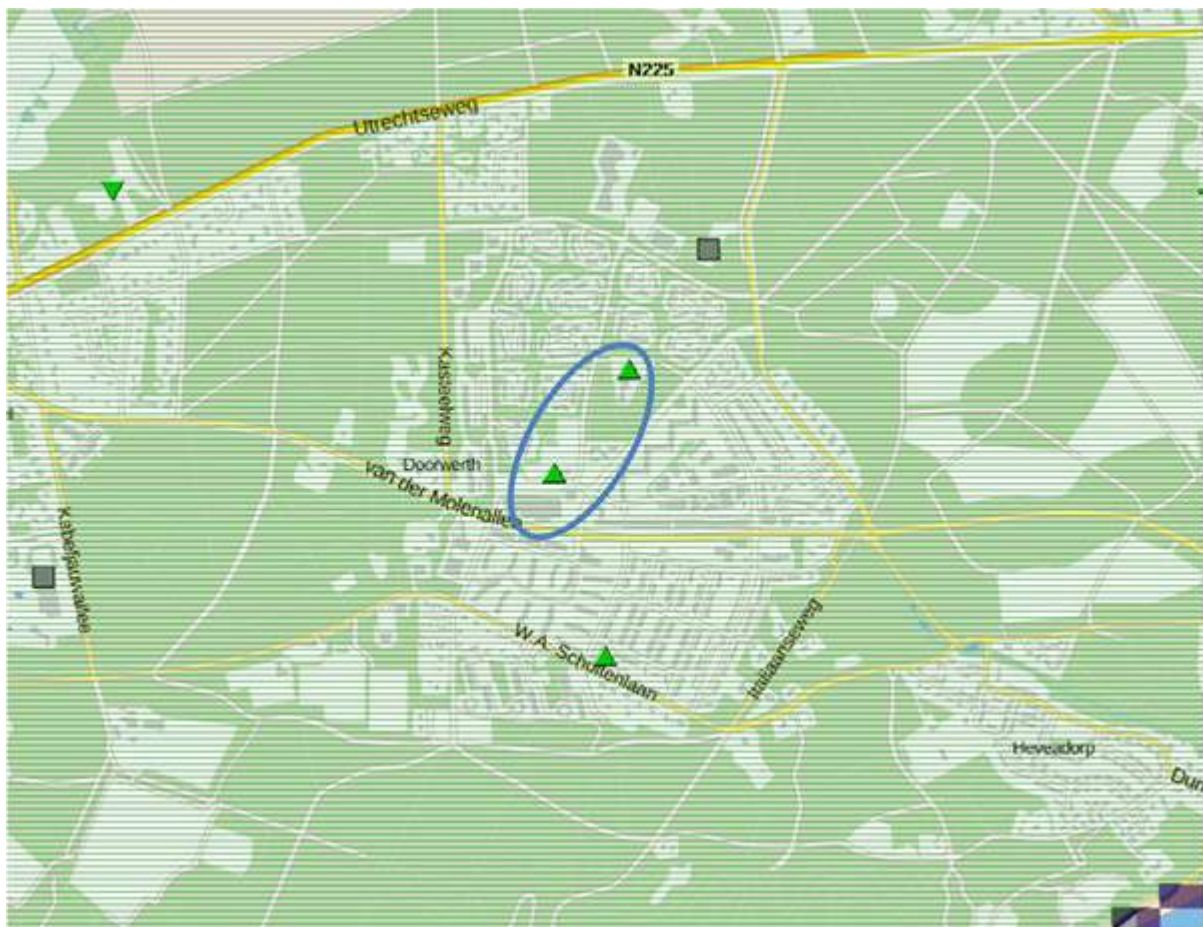
ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

### Toetsing

Uit de provinciale risicokaart (zie navolgende afbeelding), eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Wel is heel Doorwerth en het gebied er omheen op de risicokaart aangegeven als risicogebied voor een natuurbrand. Voor registratie op de Risicokaart wordt gekeken naar brandbaar natuurgebied met een aaneengesloten omvang van minstens 100 ha (= 1 km<sup>2</sup>).



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel), kwetsbare objecten (groene*

driehoek), hotel/pension (grijs vierkant) en risicogebied natuurbrand (arcering), bron: risicokaart.nl

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Vanuit het Bevi ontstaan geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteiten. Het risico op natuurbranden werpt geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

## 4.7 Luchtkwaliteit

### Algemeen

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

### NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

### Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om 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, significant is ten opzichte van een etmaal.

### Toetsing

Door SAB is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een memo luchtkwaliteit<sup>13</sup> opgesteld (zie Bijlage 10). Met de NIBM-rekentool is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Bij een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> of meer voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) draagt een plan in betekenende mate (IBM) bij aan de luchtkwaliteit. Als een plan niet in

betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk.

Uit de berekening met de NIBM-rekentool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden op basis van de Wet milieubeheer is niet nodig.

Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde overschrijding. Ook hiervan is geen sprake.

Voor een volledige weergave van de toetsing wordt verwezen naar de memo luchtkwaliteit in de bijlage.

### Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.8 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 CO<sub>2</sub>arm 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 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 m<sup>3</sup>/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.

#### Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - 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.

#### Beleid gemeente Renkum

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water en riolering is vastgelegd in het water- en rioleringsplan 'Water stroomt'.

- Renkum heeft een voorkeur voor zichtbare oplossingen boven ondergrondse oplossingen voor het omgaan met regenwater. De gekozen oplossing biedt een meerwaarde voor de openbare ruimte of het landschap.
- De gemeente Renkum hanteert de trits hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren.

<b>Renkumse voorkeurstrits regenwater</b>	
<b>(Her)gebruik</b>	Het regenwater wordt opgevangen en bewaard om nuttig in te zetten
<b>Infiltreren</b>	Na (hevige) regenval wordt het water geleid naar plekken waar het rustig kan wegzakken in de bodem. Dit vindt bij voorkeur in de omgeving plaats
<b>Bergen</b>	Het water wordt in het plangebied opgevangen en tijdelijk geborgen om vervolgens vertraagd te worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening of oppervlaktewater
<b>Afvoeren</b>	Alleen als de eerste 3 opties niet mogelijk zijn vindt directe afvoer ondergronds plaats.

Zichtbaar verwerken van regenwater levert een positieve bijdrage aan de belevingswaarde en biedt een meerwaarde in de openbare ruimte en/of het landschap. Er wordt nauw aangesloten bij het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het Groenstructuurplan. Het aan de oppervlakte verwerken van regenwater kan bijdragen aan het verminderen van het zogenoemde 'heat island effect' (het effect dat bebouwde centrumgebieden warmer worden en blijven dan bebouwde gebieden met ruimte voor water en groen of het buitengebied).

Vanwege de positieve aspecten van het zichtbaar houden van te verwerken regenwater, probeert de gemeente Renkum de trits (her)gebruik-infiltratie-berging-afvoer nog beter toe te passen. Dit kan op sommige locaties betekenen dat er niet geïnfiltreerd wordt. Na infiltratie is het water 'weg' en niet meer zichtbaar. In deze situaties wordt dan ingezet op (her)gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld vochtminnende flora en fauna en als buffer voor droge periodes. Ook kan dat betekenen dat afgekoppeld water bijvoorbeeld ten goede komt aan een droogvallende beek om de afvoer te verhogen of bijvoorbeeld gebruikt wordt voor speelvoorzieningen (mits dat uit waterkwaliteits oogpunt verantwoord is).

Als 'gebruik' niet aan de orde is, wordt ingezet op infiltratie en berging. Er wordt gezocht naar en mogelijkheid tot infiltratie en waterberging in openbaar groen (wadi's) en naar ruimte voor water om tot stilstand te komen (belangrijk in deze hellende gemeente) en weg te kunnen zakken. Ook wordt er gezocht naar de mogelijkheid van afvoer van water over bijvoorbeeld de weg (maar zonder wateroverlast), en dergelijke. Uiteraard verschillen maatregelen per locatie: er wordt steeds naar maatwerk gezocht. Hierbij staat voorop dat de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot.

Om te kunnen beoordelen of de ondergrond geschikt is voor infiltratie wordt de doorlatendheid van de grond gemeten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verticale en horizontale doorlatendheid in de verzadigde of onverzadigde zone. Door de grote verscheidenheid aan doorlatendheid van de bodem in de gemeente Renkum vraagt de gemeente van bouwers of projectontwikkelaars een doorlatendheidsmeting van de bodem op de exacte locatie.

Om de infiltratie van afstromend regenwater te vergemakkelijken, helpt het om het aandeel verhard terrein te verkleinen.

### Toetsing

#### *Kenmerken huidige situatie*

Op basis van de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, is er in het plangebied wat betreft de ondiepe bodemopbouw sprake van holtpodzolgronden bestaande uit grof zand. Volgens de navolgende kaart uit het GHG-model van het Nationaal Hydrologisch Instrumentarium is de GHG in het plangebied zeer diep (dieper dan 10 m -mv). Omdat het plangebied zich op een stuwwal bevindt, kan de bodem lokaal matig tot slecht doorlatend zijn als gevolg van aanwezige leemlagen. Dit kan leiden schijngrondwaterstanden. Daar is ter plaatse van het plangebied echter geen sprake van.



Uitsnede kaart GHG kaart NHI

### Kenmerken plan

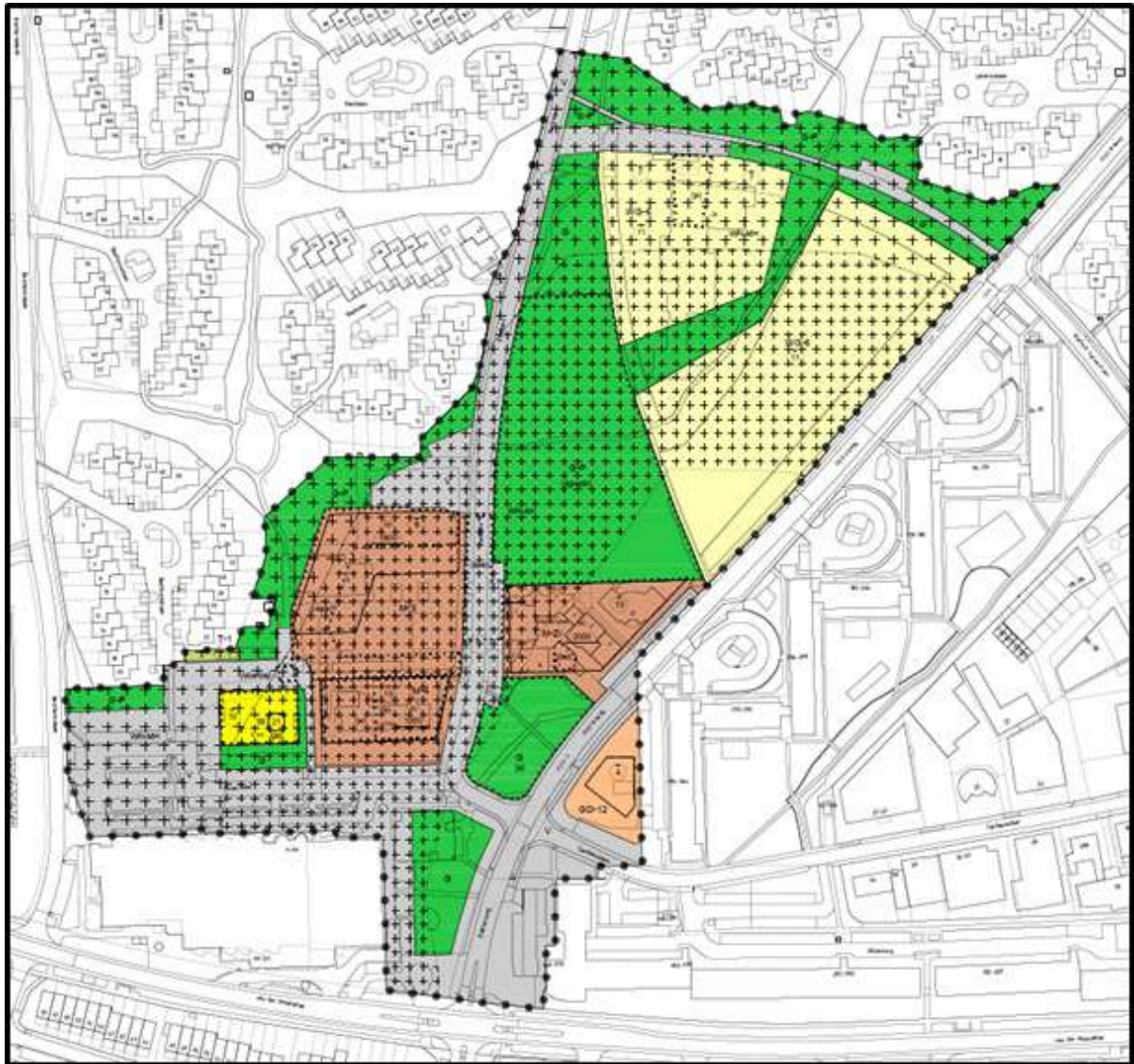
Kenmerkend voor het plan is enerzijds een clustering van bouwmogelijkheden en anderzijds het wegbestemmen van bouwmogelijkheden. Bovendien zijn de oppervlakten van de bestemmingen Groen en Groen-Park substantieel vergroot ten opzichte van de huidige planologische situatie. Dit biedt meer mogelijkheden voor de aanwezigheid en het creëren van onverharde terreinen en dus voor groen en water. Met name vergroting van de omvang van de bestemming Groen-Park, waarin nagenoeg geen verharding is toegestaan, levert een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Immers de huidige bestemming Maatschappelijk-Zorginstelling laat zonder meer een verharding van het terrein toe.

Ten slotte is in de regels van de bestemming Woongebied bepaald dat minimaal 20% van de gronden van deze bestemming moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. Ook dit heeft een positieve invloed op de waterhuishouding.



*Geldende planologische situatie (bestemmingsplan 'Doorwerth 2013')*





*Nieuwe planologische situatie (bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024')*

Het voorgaande leidt ertoe dat er geen sprake is van een toename van (de mogelijkheden voor) verhard oppervlak als gevolg van dit plan.

Uitgangspunt is om het hemelwater af te voeren volgens de Renkumse voorkeurstrits. Dit betekent een voorkeur voor hergebruik. Mocht infiltratie aan de orde zijn dan zijn de mogelijkheden hiervoor afhankelijk van de grondsoort en de lokale grondwatersituatie (zie tevens onder 'kenmerken huidige situatie'). De grondsoort bepaalt de doorlatendheid van de bodem. Infiltratie werkt het beste in gebieden met een relatief lage grondwaterstand (een GHG van 50 centimeter (of dieper) beneden maaiveld). Bij hogere grondwaterstanden zit de bodem grotendeels al vol met water en is er minder ruimte voor extra opname.

De gronden ter plaatse van het plangebied bestaan uit grof zand. Grof zand heeft een goede doorlatendheid. De GHG binnen het plangebied ligt dieper dan 10 m - mv. Infiltratie van hemelwater binnen het plangebied lijkt daarom goed mogelijk. Mogelijk kan er sprake zijn van een schijngrondwaterstand, waardoor de werkelijke grondwaterstand hoger ligt. Bij de nadere uitwerking van het plan zal dit onderzocht worden door middel van doorlatendheidsboringen.

Bij eventuele berging van grondwater kan worden gesteld dat het bosgebied voldoende ruimte biedt voor het toepassen van wadi's.

Van belang is dat instroming van hemelwater in kelders/parkeergarages moet worden voorkomen. Om die reden moeten er maatregelen worden genomen om instroom van hemelwater in ondergrondse bouwwerken te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van drempels bij een inrit van een kelder.

#### *Watertoets*

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

Het Waterschap is op 10 oktober 2018 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het waterschap heeft hierop via de korte procedure een wateradvies uitgebracht. Het wateradvies<sup>14</sup> is als Bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd.

#### *Beoordeling*

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watervangsten), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

#### *Aandachtspunten*

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met:

- het principe van vasthouden-bergen- afvoeren, waarbij het hemelwater in het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater.
- om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om grondwaterneutraal te bouwen.
- om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap te gebruiken.

#### Conclusie

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

## **4.9 Archeologie**

#### Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij

ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. 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

Ter plekke van de te bebouwen locaties in het plangebied met een archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek<sup>15</sup> uitgevoerd (zie Bijlage 12).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een hoge stuwwal ligt die in het Saalien is ontstaan. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf het Paleolithicum aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied liggen meerdere prehistorische grafheuvels. In de Nieuwe Tijd is het gebied in gebruik als bos. Het plangebied ligt in het operatieterrein van Market Garden uit de Tweede Wereldoorlog. Mogelijk is in het plangebied verschoten munitie aanwezig.

In het plangebied zijn zeventien boringen gezet. Elf zijn tot 100 cm -mv gezet, vier tot 120 cm - mv, één tot 170 cm -mv en één tot 300 cm -mv. De natuurlijke bodem in het plangebied bestaat uit grof zandige gestuwde rivierafzettingen en is in een aantal zones (deels) intact. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

In het plangebied zijn geen landschappelijke gradiënten aanwezig die het gebied aantrekkelijk zouden maken voor kampementen van jagers - verzamelaars. In het plangebied is geen sprake van een bouwlanddek, eventueel aanwezige archeologische resten liggen dicht aan de oppervlakte. Hoewel het gebied doorgaans onaantrekkelijk is als bewoningslocatie voor landbouwers kunnen in het plangebied resten van begravingen aanwezig zijn, met name resten van grafheuvels en/of -velden. Er zijn nu geen terreinvormen als zodanig herkenbaar en eventuele grafheuvels en/of -velden manifesteren zich daarom uitsluitend als grondspoor.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 12.

### Conclusie

De top van de stuwwal is doorgaans ongunstig voor bewoning door zowel jagers - verzamelaars als landbouwers. Er zijn geen landschapsvormen in het plangebied aanwezig die kunnen duiden op de aanwezigheid van een grafheuvel. Bij het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De natuurlijke bodem in het plangebied is (deels) intact of recent verstoord. In delen van het plangebied met een (deels) intacte bodem kunnen mogelijk resten van geëgaliseerde grafheuvels en/of grafvelden aanwezig zijn in de vorm van grondsporen.

Vanuit de gemeente wordt geadviseerd om bij de bouw op binnen de zones met een intacte B-horizont proefsleuven aan te leggen. Hier is de kans op het aantreffen van archeologische waarden namelijk het grootst. Op basis van de resultaten van dat onderzoek dient duidelijk te worden of en waar archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig (kunnen) zijn binnen het gehele

plangebied. Vervolgens dient besloten te worden of en waar archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Eventuele archeologische (grond-)sporen zijn beschermd door de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. Dat is voldoende voor het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het plan en dus bij de bouw dienen proefsleuven gegraven te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 4.10 Cultuurhistorie

### Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede 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

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

### Conclusie

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

## 4.11 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen is een onderzoek<sup>16</sup> uitgevoerd (zie Bijlage 13). Om een goed beeld te kunnen geven van de toekomstige verkeer- en parkeersituatie zijn eerst verkeerstellingen en een parkeeronderzoek in de huidige situatie uitgevoerd. Door het extra verkeer en parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkelingen hieraan toe te voegen ontstaat het beeld voor de toekomst.

Uit het onderzoek blijkt dat de extra hoeveelheid verkeersbewegingen zich vanuit het centrumgebied en het noordelijk plangebied over het wegennet verdeelt. Voor beide gebieden is uitgegaan van twee aansluitingen op het direct omliggende wegennet en is een zo goed mogelijke aanname gedaan van de verdeling van het verkeer in de verschillende windrichtingen. De routekeuze van de auto's is voor twee afzonderlijke situaties bekeken:

- Verdeling autoverkeer bij handhaving van de huidige autoverkeersstructuur
- Verdeling autoverkeer bij afsluiting van de Bachlaan voor het autoverkeer

In beide situaties kan worden gesteld dat de groei van het verkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de situatie met autonome groei per wegvak verschilt.

Tevens kan worden gesteld dat er wat betreft de hoeveelheid autoverkeer nauwelijks aandachtspunten zijn:

- De toekomstige hoeveelheden autoverkeer kunnen worden getoetst aan de landelijke CROW-richtlijnen. De meeste wegen in het gebied zijn 30 km/uur wegen (erftoegangswegen). Alleen de Van der Molenallee is een 50 km/uur weg (gebiedsontsluitingsweg).
- Voor gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur wegen) met gescheiden fietsvoorzieningen is de maximale capaciteit ongeveer 20.000 motorvoertuigen per etmaal. De hoeveelheid verkeer op de Van der Molenallee blijft daar ruim onder.
- Voor erftoegangswegen (30 km/uur straten) met gemengd verkeer (autoverkeer en fietsverkeer op dezelfde rijbaan) is de maximaal acceptabele hoeveelheid autoverkeer ongeveer 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Alle erftoegangswegen blijven ruim binnen de acceptabele hoeveelheid.
- Op het parkeerterrein Mozartlaan zijn niet overal trottoirs aanwezig. Voetgangers lopen op die plaatsen op de rijbaan. Hoewel formeel sprake is van een 30 km/uur gebied is er op die plaatsen dus eigenlijk sprake van een soort (winkel)erf. Voor erven geldt een maximaal acceptabele hoeveelheid autoverkeer van 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Op het gedeelte van de Mozartlaan dat over het parkeerterrein leidt is geen telling uitgevoerd. Wel aan de beide uitgangen van het parkeerterrein waar meerdere parkeerwegen samenkomen. Daar is de hoeveelheid autoverkeer nu ongeveer 1.600 tot 1.900 motorvoertuigen per etmaal en deze kan in de toekomst groeien naar 2.300 à 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Het verdient aanbeveling om op het parkeerterrein zelf de hoeveelheid autoverkeer te monitoren en maatregelen te nemen als de hoeveelheid autoverkeer op parkeerwegen zonder trottoirs boven de 1.000 motorvoertuigen per etmaal komt.

Ten slotte kan worden gesteld dat de hoeveelheden fietsverkeer nergens zo hoog zijn dat een andere inrichting noodzakelijk is. Indien de hoeveelheid fietsers op belangrijke fietsroutes groter is dan de helft van het aantal motorvoertuigen is een fietsstraatachtige inrichting op erftoegangswegen met 30 km/uur mogelijk. Dit is enkel het geval op de Dalweg.

#### *Hoe wordt omgegaan met de uitwerking van de Bachlaan?*

In het Masterplan centrum Doorwerth wordt de ambitie uitgesproken dat de Bachlaan zodanig wordt ingericht dat het spelen rondom de school en de relatie met het bos voor kinderen veilig is. Voor de uitwerking van de Bachlaan zijn in het Masterplan drie opties benoemd:

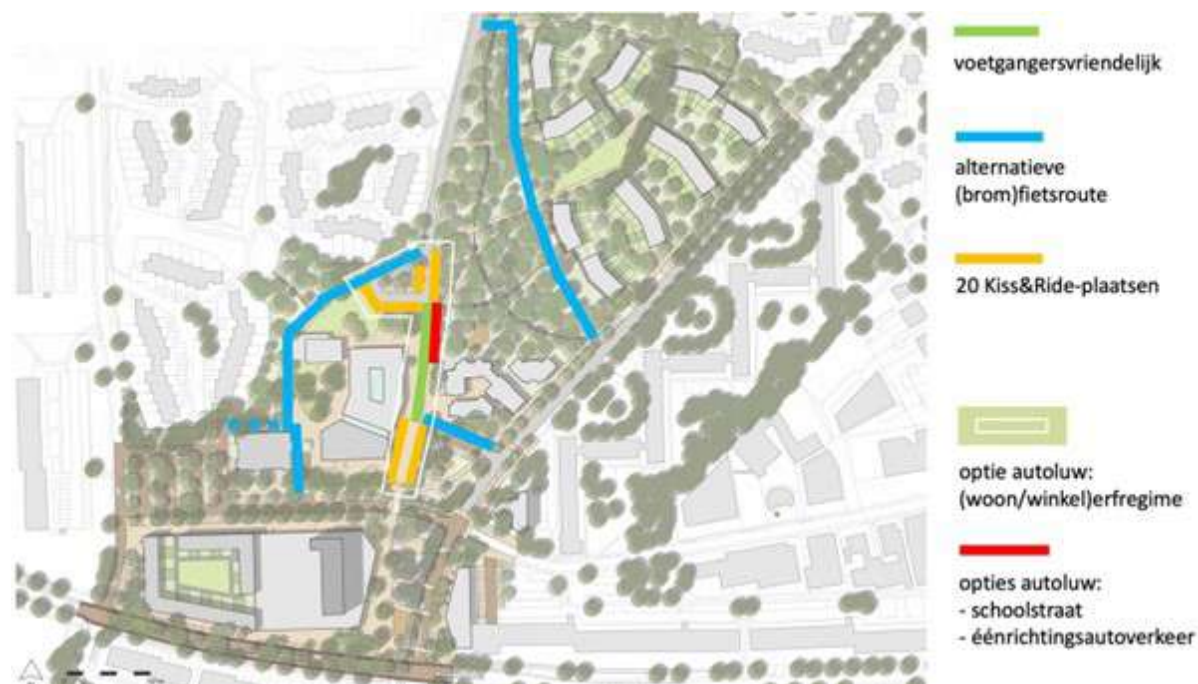
1. De Bachlaan is alléén voor auto's toegankelijk als er geen onderwijs plaatsvindt en fungeert als kiss and ride;
2. De Bachlaan wordt geheel gesloten voor auto's;
3. De Bachlaan blijft open maar wordt voetgangersvriendelijk vormgegeven. Auto's en fietsers voelen zich medegebruikers.

Uit het verkeerskundig advies volgt ten eerste dat alle opties niet zorgen voor een overschrijding van de maximaal acceptabele hoeveelheid autoverkeer op andere wegen in de omgeving. Een (woon/winkel)erffunctie van de Bachlaan (stapvoets rijden; voorrang voor voetgangers) is bij alle 3 de opties dus mogelijk, maar niet noodzakelijk om een voetgangersvriendelijke inrichting en autoluwer klimaat ter hoogte van het centrum te realiseren. Het is namelijk ook mogelijk om een 30 km/uur straat voetgangersvriendelijker in te richten. Een afsluiting voor autoverkeer is dus niet nodig om een voetgangersvriendelijke inrichting en een autoluwer klimaat ter hoogte van het centrum te realiseren, maar wel mogelijk. Dit ligt echter niet voor de hand omdat dit de

autobereikbaarheid van het gebied beperkt en er ook andere manieren zijn om een autoluwer karakter te bereiken (woon/winkel-erf, schoolstraat, éénrichtingsverkeer). Daarom wordt (vooralsnog) optie 3 opgevolgd.

### Toekomstige verkeersstructuur rond LOC

Op basis van de ambities van het Masterplan centrum Doorwerth en de bovengenoemde constatering kan de volgende toekomstige verkeersstructuur rond het leer- en ontmoetingsdeel worden geschetst.



*Toekomstige verkeersstructuur plangebied (bron: Mobycon).*

De 20 Kiss and Ride plaatsen zijn verdeeld over de noord- en zuidzijde van het erfgebied. De Kiss en ride plaatsen zijn zo gesitueerd dat een goede verkeerscirculatie mogelijk blijft en voor het parkeren geen gebruik hoeft te worden gemaakt van het stukje rijbaan van de Bachlaan voor de school en het gezondheidscentrum. Bovendien zijn de Kiss en ride plaatsen gesitueerd aan weerszijden van de straat.

Het optioneel tijdens haal- en brengtijden als schoolstraat af te sluiten gedeelte is beperkt tot het deel waar de relatie tussen schoolplein en speelbos is gesitueerd. Het gedeelte van de Bachlaan voor het gezondheidscentrum en de apotheek blijft dan dus open zodat de huidige parkeerplaatsen daar altijd bereikbaar blijven voor deze voorzieningen. Een schoolstraat zou kunnen worden toegepast als in de praktijk zou blijken dat ouders geen gebruik maken van de Kiss and ride- en parkeerplaatsen maar toch voor de school op de rijbaan gaan parkeren. Je wilt geen doorgaand (brom)fietsverkeer tijdens de schoolstraat. Dus zijn hiervoor alternatieve routes nodig. In principe zijn in Doorwerth alle paden tussen de woonhoven toegankelijk voor voetgangers, fietsers en bromfietzers. De paden zijn echter zodanig qua breedte dat deze verkeersdeelnemers elkaar in de weg kunnen zitten. Voor de alternatieve routes voor (brom)fietsverkeer is het van belang dat deze ruim genoeg zijn om op een veilige manier ruimte te bieden aan alle verkeersdeelnemers.



## Parkeren

### Huidige parkeerdruk

In het gebied zijn parkeertellingen uitgevoerd voor alle openbare parkeerplaatsen. De tellingen zijn uitgevoerd op verschillende dagen en tijdstippen om een goed beeld te krijgen van de parkeerdruk op de verschillende momenten van de week. De resultaten van het parkeeronderzoek zijn weergegeven in de tabel (parkeerdruk mei 2023).

	capaciteit	werkdag					zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
P-Mozartlaan	125	55 %	68 %	38 %	59 %	23 %	71 %	42 %	59 %
Centrum (incl. P-Mozartlaan)	303	52 %	57 %	39 %	49 %	29 %	49 %	43 %	42 %
deel schil centrum	21	38 %	55 %	40 %	57 %	45 %	33 %	52 %	48 %

Parkeerdruk mei 2023 (bron: Mobycon).

Voor een stads- en dorpscentrum wordt conform de landelijke richtlijnen een parkeerdruk van 85 procent gehanteerd als grenswaarde voor een acceptabele parkeersituatie overdag. Voor de nachtelijke parkeersituatie in het centrum alsmede voor de situatie in woongebieden (dag en nacht) wordt in het algemeen een grenswaarde van 90 procent gehanteerd.

In het centrum is de parkeerdruk op alle momenten acceptabel en is deze maximaal 57% aan het begin van de werkdagmiddag. Op het parkeerterrein Mozartlaan is te zien dat het op zaterdagmiddag het drukst is met een parkeerdruk van 71%.

### Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkelingen en toekomstige parkeerdruk

De nieuwe ontwikkelingen leiden tot een extra parkeerbehoefte. Per nieuwe ontwikkeling is conform de Parkeernota 2014-2020 van de gemeente Renkum en de landelijke CROW-richtlijnen bepaald wat de extra parkeerbehoefte is die die functie veroorzaakt. Basisschool De Dorendal en kinderdagverblijf De Kinderboerderij zijn hierbij (worst-case benadering) als volledig nieuwe functie binnen het centrum meegerekend (althoewel de Dorendal in de huidige situatie al aanwezig is, iets verderop aan de Bachlaan).

In navolgende tabel zijn de nieuwe functies in het centrum en de schil weergegeven en is de extra parkeerbehoefte weergegeven voor verschillende momenten van de week. Waar relevant is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de verschillende gebruikers (bewoners, werknemers, bezoekers, kiss & ride).

Voorziening	werkdag					zaterdag		zondag
	och- tend	mid- dag	avond	koop- avond	nacht	mid- dag	avond	mid- dag
<b>Centrum:</b>								
Basisschool De Dorendal:								
werknemers en bezoekers	11	11	0	0	0	0	0	0
Kiss + ride	20	20	0	0	0	0	0	0
Kinderdagverblijf	3,8	3,8	0	0	0	0	0	0
De Speelboerderij								
Horecapunt	0,5	2,3	8,1	8,1	0	3,6	9,0	3,6
Richtersweg								
Gezondheidscentrum	13,3	10,0	1,3	1,3	0	1,3	1,3	1,3
Schubertplein								
Apotheek Kisters:								
nieuwe behandelkamers	9,9	7,4	1,0	1,0	0	1,0	1,0	1,0
vervallen appartementen:								
bewoners	-0,8	-0,8	-1,4	-1,3	-1,6	-1,0	-1,3	-1,1
bezoekers	-0,1	-0,1	-0,5	-0,4	0	-0,4	-0,6	-0,4
<b>Woningen in en rondom LOC:</b>								
17 etagewoningen								
bewoners	9,4	9,4	16,9	15,1	18,7	11,3	15,1	13,1
bezoekers	0,5	1,0	4,1	3,6	0	3,1	5,1	3,6
<b>Schilgebied:</b>								
Basisschool De Dorendal								
(vervallen locatie):								
werknemers en bezoekers	-9	-9	0	0	0	0	0	0
Kiss + ride	-17	-17	0	0	0	0	0	0
<b>Woningen noordelijk plangebied:</b>								
bewoners	39,8	39,8	71,6	63,6	79,5	47,7	63,6	55,7
bezoekers	1,6	3,2	12,7	11,1	0	9,5	15,9	11,1

Overzicht extra parkeerbehoefte per functie per moment van de week (bron: Mobycon).

Om een indicatie te krijgen welke invloed de (extra) parkeerbehoefte heeft op de omgeving, is het van belang om te kijken welke parkeercapaciteiten bij de ontwikkelingen zelf al gerealiseerd worden (op eigen terrein en dus niet in de openbare ruimte). Deze parkeerbehoefte veroorzaakt namelijk geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte. Vervolgens is het van belang om te bekijken met hoeveel extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte rekening wordt gehouden. Deze parkeerplaatsen vangen het grootste deel van de extra parkeerbehoefte op. Tot slot kan dan worden geconcludeerd of er extra parkeerbehoefte resteert die de parkeerdruk in de openbare ruimte vergroot en of die hogere parkeerdruk acceptabel is.

Binnen het Masterplan is de algemene aanpak van het parkeren als volgt:

- Bewoners van nieuwe woningen parkeren op eigen terrein;
- Werknemers van nieuwe publieke functies parkeren in de openbare ruimte;
- Bezoekers van bewoners en bezoekers van publieke functies parkeren in de openbare ruimte.

Voor de volgende functies worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd die geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte opleveren:

- 18 etagewoningen: parkeren voor het grootste deel van de bewoners vindt plaats op 18 afgesloten parkeerplaatsen onder het gebouw op eigen terrein; parkeren voor (en een klein deel van de resterende bewoners) op openbare parkeerplaatsen in de omgeving.
- 15 appartementen (buiten Masterplan): parkeren voor bewoners op afgesloten eigen terrein; parkeren voor bezoekers op extra toe te voegen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aansluitend op het bestaande parkeerterrein Mozartlaan. Dit is inmiddels al een bestaande situatie.
- 53 woningen noordelijk plangebied (schil): parkeren voor alle bewoners (half) ondergronds op eigen terrein of op maaiveld op eigen terrein of in daarvoor te realiseren maaiveldparkeerplaatsen (daar is ruimte voor gereserveerd); parkeren voor alle bezoekers op 16 extra toe te voegen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen langs de Richtersweg. Parkeren is overigens nu al mogelijk en toegestaan op en langs de brede Richtersweg.

Hieruit volgt de volgende extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte over de week.

Voorziening	werkdag					zaterdag		zondag
	och- tend	mid- dag	avond	koop- avond	nacht	mid- dag	avond	mid- dag
<b>Centrum:</b>								
parkeerbehoefte	38,1	34,6	12,6	12,3	0,1	7,6	14,5	8,0
Kiss + ride behoefte	20	20	0	0	0	0	0	0
<b>Schilgebied:</b>								
parkeerbehoefte	-7,4	-5,8	12,7	11,1	0	9,5	15,9	11,1
Kiss + ride behoefte	-17	-17	0	0	0	0	0	0

Overzicht extra parkeerbehoefte per functie in de openbare ruimte (bron: Mobycon).

In de openbare ruimte worden op basis van de voorlopige plannen 18 extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in het centrum en 16 in de schil. Daarnaast worden er 20 extra Kiss+ride plaatsen gerealiseerd nabij de scholen (centrum).

De 18 extra openbare parkeerplaatsen zijn niet voldoende om de volledige extra parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen op piekmomenten (werkdagochtend en werkdagmiddag) op te vangen. De 16 extra parkeerplaatsen in de schil zijn precies voldoende om de extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte in de schil op te vangen.

Door op piekmomenten gebruik te maken van de beschikbare restcapaciteit op de bestaande parkeervoorzieningen in het centrum kan toch in de extra parkeerbehoefte van het centrumplan worden voorzien. In navolgende tabel is de bestaande en toekomstige parkeerbezetting en parkeerdruk weergegeven. De maximale parkeerdruk stijgt van 57% naar 62%. Dit ligt nog steeds ruim onder de maximaal acceptabele parkeerdruk van 85%.

Voorziening	capaciteit	werkdag					zaterdag		zondag
		ochtend	mid-dag	avond	koop-avond	nacht	mid-dag	avond	mid-dag
<i>Centrum:</i>									
<i>resterende extra parkeerbehoefte</i>		20,1	16,6	0	0	0	0	0	0
<i>bestaande</i>	320								
- parkeerbezetting		166	181	125	155	93	156	137	132
- parkeerdruk		52%	57%	39%	49%	29%	49%	43%	42%
<i>toekomstige</i>	320								
- parkeerbezetting		186,1	197,6	125	155	93	156	137	132
- parkeerdruk		58%	62%	39%	49%	29%	49%	43%	42%

Overzicht effect extra parkeerbehoefte centrumplan op bestaande parkeerdruk (bron: Mobycon).

Er zal gedurende werkdagochtenden en werkdagmiddagen dus een lichte verhoging van de parkeerdruk plaatsvinden. De rest van de week is er geen verhoging van de parkeerdruk.

### Conclusie

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan, en in zekere zin ook al het vorige bestemmingsplan, planologische ruimte (indien nodig) om extra parkeerplekken te realiseren in het plangebied.

## 4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bouwplan, nu het de bouw van meerdere gebouwen mogelijk maakt. In onderhavig geval wordt echter geen exploitatieplan vastgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd:

- Wat betreft de herontwikkeling van de gronden die in gemeentelijk eigendom zijn kan worden gesteld dat de gemeente op basis van haar grondpositie de kosten verhaalt. Bij eventuele

*Toelichting*

overdracht van gronden aan derden zal het kostenverhaal worden verdisconteerd in de grondprijs.

- Wat betreft de herontwikkeling van gronden in particulier bezit wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij.

Voor wat betreft de school kan gesteld worden dat budgetten gereserveerd worden middels het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit 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 eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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 Algemene methodiek

#### Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.
2. Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat



die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

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-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels 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.

### 5.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is in de regeling zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Doorwerth'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd - 12', 'Groen', 'Groen - Park', 'Maatschappelijk - 3', 'Maatschappelijk - 4', 'Maatschappelijk - Zorginstelling', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Woongebied - 6', alsook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. De bestemmingen komen hieronder nader aan de orde.

#### **Gemengd - 12**

De bestemming 'Gemengd - 12' is opgenomen voor het nieuw te realiseren paviljoen op de hoek Richtersweg/Cardanuslaan. Binnen deze bestemming zijn zowel horecavoorzieningen als maatschappelijke voorzieningen 2 toegestaan. Wat onder beide begrippen moet worden verstaan is opgenomen in hoofdstuk 1 van de regels (Begrippen). Horeca in de vorm van logies is niet toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is gesteld op 4 meter. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak toegestaan.

#### **Groen**

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere en specialere groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen). Vaak gaat het hier om bosachtige groenvoorzieningen of grotere grasvelden. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, voet-, ruiters- en rijwielpaden, speelvoorzieningen en watervoorzieningen. (Kleinere) groenstroken langs wegen hebben meestal de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (gebied in de oksel van de Richtersweg en de Bachlaan) is tevens een parkeerterrein en de bijbehorende verkeersontsluiting toegestaan. Als ondergeschikte functie zijn onder andere delen van wegen, uitritten, parkeervoorzieningen en evenementen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden opgericht.

### **Groen - Park**

De bestemming 'Groen - Park' is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende grotere groenvoorzieningen (vaak begrensd door kadastrale grenzen) rondom de clusterwoningen en grotendeels rond de het nieuwe woongebied. Hiertoe is een groot deel van de in het vorige bestemmingsplan geldende bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' vervangen door 'Groen - Park' (gebied ten oosten van de Bachlaan). Deze bestemming is bedoeld voor parken en plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, bos, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet-, ruiters- en rijwielpaden en straatmeubilair. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelbos' is intensief (bos)spelen, mede ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk - 3' en 'Maatschappelijk - 4' (o.a. scholen) als zelfstandige functie toegestaan. Ten slotte zijn binnen deze bestemming delen van parkeervoorzieningen toegestaan, waarbij geldt dat deze delen en/of wegen maximaal 1 meter buiten de bestemming 'Verkeer' in de aansluitende bestemming 'Groen - Park' zijn toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen - Park' mogen geen gebouwen worden opgericht.

### **Maatschappelijk - 3**

De bestemming 'Maatschappelijk - 3' geldt voor de gronden van het leerdeel (het nieuwe schoolgebouw ten westen van de Bachlaan). Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximum bouwhoogte alsmede het maximum bebouwd oppervlak is op de verbeelding aangegeven. Tevens is op de verbeelding een zone aangegeven waar geen speelruimte van de school is toegestaan.

### **Maatschappelijk - 4**

Het ontmoetingsdeel is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk - 4', waarbinnen ook zelfstandige horeca is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van in totaal 250 m<sup>2</sup>. Ook hier geldt dat gebouwen alleen worden mogen gebouwd binnen het bouwvlak. De maximum bouwhoogte alsmede het maximum bebouwd oppervlak is op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn tevens maximaal 18 gestapelde woningen toegestaan, alsmede een (ondergrondse) parkeerkelder en aan-huis-verbonden-beroepen ten behoeve van die woningen.

### **Maatschappelijk - Zorginstelling**

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' is toegekend aan bestaande en reeds planologisch bestemde maatschappelijke voorzieningen met een specifiek zorgcomponent. Binnen deze bestemming zijn de percelen bestemd voor diverse maatschappelijke functies, zoals een school, kind(dag)opvang, woonzorgcentrum, verzorgingshuis, gezondheidszorg, huisarts, creativiteitscentrum en welzijns- en zorginstellingen. In de begrippen is een omschrijving opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling. Binnen deze bestemming zijn de percelen daarnaast bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren, groenvoorzieningen en bouwwerken. Tevens is de bestaande bedrijfswoning met een aanduiding aangegeven. De bestaande bouwrechten uit de vorige bestemmingsplannen zijn gerespecteerd. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximum bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding.

### **Verkeer**

De bestemming 'Verkeer' is voornamelijk toegekend aan wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en de daarnaast gelegen (kleinere) groenstroken binnen het plangebied. Binnen de

bestemming zijn twee specifieke aanduidingen opgenomen: de aanduiding 'speelterrein', waar tevens een speelterrein als zelfstandige functie is toegestaan en de 'specifieke bouwaanduiding - berging' waar bebouwing ten behoeve van een berging/fietsenstalling mogelijk is.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen. Daarbij geldt een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> per gebouw en een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Ten slotte geldt voor de bouwhoogte van de fietsenstalling / berging ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - berging' een maximum bouwhoogte van 4 meter.

### **Wonen**

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het gebouwde appartementengebouw aan de Mozartlaan. Op de verbeelding bij dit bestemmingsplan is binnen deze bestemming de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Dit houdt in dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan, met (ondergrondse) parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen. Ook het maximum aantal wooneenheden is opgenomen op de verbeelding, evenals de maximum bouwhoogte (in dit geval 10 meter). In het bouwvlak is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen; dit betekent dat het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak geldt de op de verbeelding opgenomen maximum hoogte. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximum oppervlakte en maximum goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

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

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

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

### **Woongebied- 6**

De bestemming 'Woongebied - 6' is een globale bestemming, en opgenomen voor de te realiseren woningen. Dit betreft het bosachtige gebied tussen de Bachlaan en Richtersweg waar ook de Dorendal-school staat en waar in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' al een maatschappelijk bouwbestemming lag. Deze nieuwe bestemming is over twee gebieden neergelegd.

De nieuwe bestemming is globaal in die zin dat de locatie van de hoofdgebouwen, verkeer- en parkeervoorzieningen en elementen als groen en water niet exact is vastgelegd. Dit wordt later bepaald met het opstellen en vaststellen van een stedenbouwkundig plan.

Binnen deze bestemming zijn dan ook zowel woonhuizen, wegen, straten en (achter-)paden, als (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, bos en water(huishoudkundige voorzieningen) toegestaan.

Om het toekomstige groene karakter te waarborgen is bepaald dat minimaal 20% van de gronden met deze bestemming moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen.

Op de verbeelding is opgenomen dat op de twee locaties met deze bestemming in het totaal maximaal 53 woningen zijn toegestaan. Deze woningen moeten worden voorzien van een plat dak. Op de verbeelding is opgenomen dat de maximale bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen. In het uiterste noordwesten mag de bouwhoogte maar 7 meter bedragen.

Omdat geen bouwvlakken zijn opgenomen zijn enkele regels opgenomen om de positie en omvang van hoofdgebouwen te bepalen. Zo bedraagt de diepte van een hoofdgebouw voor woonhuizen maximaal 15 meter. De maximum oppervlakte voor de woningen met aan- en uitbouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder 'bouwperceel' moet worden verstaan. Ten slotte zijn in de regels maximum hoogten opgenomen voor bijgebouwen en erfscheidingen.

De regels kennen enkele afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels. In navolging van de bestemming 'Wonen' zijn ook in deze bestemming afwijkingen opgenomen om kamerbewoning, zorgwoningen, aan-huis-verbonden-bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), bed & breakfast, mantelzorg en zogenaamde twee- of driegeneratiewoningen mogelijk te maken in de woningen en/of bijgebouwen.

#### **Waarde - Archeologie(dubbelbestemming)**

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is het verboden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de eindbestemmingen te bouwen indien de oppervlakte meer dan 200 m<sup>2</sup> betreft en de ondergrondse diepte (in de grond) meer dan 0,3 meter bedraagt. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt hetzelfde maar dan voor een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Dit ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.

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

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

### *Toelichting*

plaatsvindt van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Voorbereiding en participatie

Het Masterplan Centrum Doorwerth, dat aan de basis staat van voorliggend bestemmingsplan, is het resultaat van een uitvoerig proces, waarbij de kerngroep centrum Doorwerth (bestaande uit een aantal actieve bewoners uit het dorp, geformeerd vanuit het dorpsplatform), onder begeleiding van LOS stad om land (inmiddels LOS ruimte maak je samen) en samen met de bewoners en gebruikers van het gebied, intensief hebben samengewerkt.

Het gemeentebestuur van Renkum acht het verkregen draagvlak een goede basis voor de verdere uitwerking in een bestemmingsplan.

### 6.2 Overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Echter hier zijn geen (grote) belangen van de partners aanwezig, want gelegen in de bebouwde kom en passend in rijks- en provinciaal beleid. Daarnaast waren er in het vorige bestemmingsplan vergelijkbare bouw mogelijkheden. Nu wordt alleen deels een gewone woonfunctie i.p.v. een zorgwoonfunctie toegestaan. Daarom is het plan niet toegezonden aan de gebruikelijke partners. Indien de partners van mening (zouden) zijn dat dit wel het geval is kunnen / konden zij een zienswijze indienen over het ontwerpplan.

### 6.3 Zienswijzen

#### 6.3.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' heeft vanaf 22 mei 2019 gedurende zes weken, dus tot en met 2 juli 2019 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 13 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er nog twee zienswijzen ontvangen buiten die periode, op 4 juli en 8 juli. Ondanks dat deze te laat zijn ontvangen worden deze wel meegenomen in de besluitvorming. Dit omdat de eerste zienswijze vergelijkbaar is als andere ingediende zienswijzen, we het bij de tweede zienswijze in hoofdlijnen eens zijn met deze zienswijze en als laatste omdat er inmiddels zoveel tijd zit tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vaststellen van het bestemmingsplan.

In de Staatscourant van 22 mei 2019 en in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' van 22 mei 2019 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Renkum en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl). Op 29 mei 2019 is deze publicatie in verkorte vorm ook bekend gemaakt in de Hoog en Laag. Op 29 mei 2019 is de hele publicatie herhaald in huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe'.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 mei 2019 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Hierin stond vermeld dat de verwachting was dat het ontwerpbestemmingsplan over twee tot circa vijf weken ter inzage zou worden gelegd. Op 15 mei 2019 is deze kennisgeving in verkorte vorm ook bekend gemaakt in de Hoog en Laag.



Hierna zijn de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

### 6.3.2 zienswijze 1

#### zienswijze 1

Adres: Utrechtseweg 408, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019

Inboeknummer: 99734

#### **samenvatting zienswijze:**

Reclamant dient een zienswijze in over het geplande paviljoen. Het paviljoen kan als maatschappelijke bestemming buurthuis, bierfabriek/horeca en een geïntegreerde overdekte Jeu de Boule baan krijgen. Het aantal vierkante meters zou kunnen worden benut door een verdieping aan te leggen. De maximale hoogte van 4 meter kan worden gehandhaafd door het gebouw in de heuvel te graven. De ingang van het gebouw dient gemaakt te worden op het hoogste punt van het terrein dat grenst aan de stoep of straat. De architectuur van het gebouw zou in grote lijnen aan kunnen sluiten bij de architectuur die Francien Houben heeft toegepast op de nieuwe wijk aan de andere kant van de van der Molenallee. Reclamant heeft hiervoor een kleine schets gemaakt en bijgevoegd aan de zienswijze.

#### **reactie:**

We danken indiener voor het meedenken bij het vinden van een mogelijke invulling van het paviljoen en nemen dit mee in de verdere uitwerking van de plannen.

#### **conclusie:**

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

### 6.3.3 zienswijze 2

#### zienswijze 2

Adres: Kerngroep Centrumplan Doorwerth, p/a Kennedylaan 11, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 1 juli 2019

Inboeknummer: 99733

#### **samenvatting zienswijze:**

De zienswijze heeft betrekking op twee zaken:

1. Veld ten zuiden van gezondheidscluster: Het groene vlak ten zuiden van de apotheek (het huidige POP-UPplein) wordt bestemd als Groen (G) en parkeren (p). Volgens reclamant is dat een onjuiste bestemming. Voordat het masterplan ontwikkeld werd, is met betrokken ondernemers de afspraak gemaakt dat in het Masterplan een even groot aantal parkeerplaatsen zou terugkeren en

dat nieuwe functies een eigen parkeervoorziening zouden moeten treffen. Daar is in het Masterplan aan voldaan. Daarnaast voorziet het Masterplan in een centraal 'pleingebied' waarin de auto's worden teruggedrongen en waar plaats is voor ontmoeten, sport en spel, recreatie etc. In 2017 heeft u unaniem ingestemd met het Masterplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gehele terrein bestemd als parkeren, terwijl in het Masterplan slechts twee stroken (20 parkeerplaatsen) staan aangegeven. Reclamant ziet dan ook dat het bedoelde vlak moet worden verdeeld in twee bestemmingen te weten een noordelijke strook groen (G) en parkeren (p) en een zuidelijke strook groen (G). E.e.a. conform de afspraken die tussen de kerngroep en de gemeenteraad gemaakt zijn.

2. Appartementengebouw Mozartlaan: De bouwhoogte van het appartementengebouw ten noorden van het winkelcentrum (Kuijpers) staat op 12 meter aangegeven. Dat zou kunnen betekenen dat in het bedoelde bouwblok vier verdiepingen gerealiseerd kunnen worden. En dat is tegen alle afspraken tussen gemeente en bevolking. Afsproken is dat een bestemming met drie verdiepingen aangegeven zou worden.

#### **reactie:**

1. Zoals in het Masterplan is terug te vinden is het niet de intentie om het volledige gebied in te gaan richten ten behoeve van parkeren. De plannen zijn op dit moment echter nog niet zo ver uitgewerkt dat het mogelijk is om de aanduiding 'parkeerterrein' te verkleinen zoals indiener vraagt. We hebben de grootte van de aanduiding nodig om voldoende ruimte en flexibiliteit te hebben om de exacte inrichting van het gebied te kunnen bepalen. Samen met de inbreng van de inwoners van het dorp wordt dit nog uitgewerkt. Overigens heeft een groot deel van dit gebied als de aanduiding 'parkeerterrein' in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'.
2. Inmiddels is het appartementengebouw aan de Mozartlaan gerealiseerd. Het gebouw is gerealiseerd in drie verdiepingen. Daarom is de maximum bouwhoogte in voorliggend plan aangepast naar 10 meter.

#### **conclusie:**

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast door de maximum bouwhoogte van de woningbouw aan de Mozartlaan bij te stellen tot 10 meter.

#### **6.3.4 zienswijze 3**

##### zienswijze 3

Adres: Dorpsplatform Doorwerth, p/a Kapelleboom 50, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 3 juli 2019  
 Inboeknummer: 99822

#### **samenvatting zienswijze:**

Het Dorpsplatform Doorwerth heeft enige opmerkingen en aanbevelingen, betreffende dit onderhavige bestemmingsplan.

#### **1. Algemene opmerkingen:**

- Titel; "Leren ontmoeten en wonen". Reclamant stelt zich de vraag: Is dit slecht Nederlands, of wil de gemeente Renkum ons "leren ontmoeten" in Doorwerth. Als dit de opmaat is voor de

tekst van het hele bestemmingsplan, heeft het reclamant zo zijn twijfels.

- Taalgebruik belemmert de toegankelijk en daarmee de burgerparticipatie: Het bestemmingsplan 150 pg. en de bijlagen (440 pg.) is in ambtelijke en formele taal geformuleerd, dat gewone inwoners en belanghebbenden niet goed in staat zijn de essentie van de veranderingen van het bestemmingsplan te doorgronden. In verband met het belang dat de gemeente hecht aan burgerparticipatie zou een kort puntsgewijs overzicht van de belangrijkste voorgenomen wijzigingen, de leesbaarheid en daarmee de inspraak aanzienlijk bevorderen.
- De contouren van het ontwerp -bestemmingsplan wijken af van wat er op de informatieavonden altijd is getoond aan de inwoners van Doorwerth. Was deze grenswijziging noodzakelijk en waarvoor? Het winkelcentrum, waarvoor grootse plannen werden gepresenteerd, blijken geen draagvlak te hebben. Reclamant mist een toelichting op deze paragraaf en haar veranderingen en vraagt of die alsnog gegeven kan worden.

## 2. Dorpshart van Doorwerth en de verslaglegging/communicatie:

Een dorpshart is vooral een gevoel van samen en niet van wij en zij, laat staan van stenen alleen. Reclamant vindt doordat het Masterplan tot stand gekomen is zonder enig overleg met inwoners van Doorwerth, die gebruik maken van de vele bestaande ontmoetingsmogelijkheden en de horecagelegenheden in het centrum, een gemiste kans voor cohesie, die moeilijk achteraf te herstellen is. Bij de ontwikkelingen van het Centrumplan en in de verslagen van de informatieavonden en de Nieuwsbrieven, is kritiek nooit opgenomen. Noch zijn de vele vragen inhoudelijk openbaar beantwoord.

Door als gemeente Renkum voorbarig het voornemen te publiceren, dat de Poort van Doorwerth in ieder geval afgebroken wordt, worden vele wakker en onderschrijven dat de Poort als gebouw moet blijven. Ook reclamant vindt dat het gebouw van de Poort van Doorwerth moet blijven. Een passende, betaalbare locatie in het centrum zou te overwegen zijn in de verre toekomst.

De Raad heeft volgens reclamant geen goed beeld van de mening van de inwoners van Doorwerth en Heveadorp gedurende dit gehele proces van inspraak.

## 3. Belang van vakinhoudelijke kennis:

Het gebrek aan vakinhoudelijke kennis van het ambtelijk apparaat en van de opstellers van het Masterplan wordt waarschijnlijk duur betaald door de inwoners van Renkum in de toekomst. Het gebrek aan vakinhoudelijke kennis van zowel de gemeente als van het Kernteam blijkt uit de volgende voorbeelden:

- De opmerking in het bestemmingsplan dat Doorwerth geen centrum heeft getuigd niet van kennis van de stedenbouwkundige ontwerpen uit 70 jaren. Het centrum past uitstekend bij de bouwprojecten uit de jaren 70, de hoge flats en de clusters. Later is er aan het winkelcentrum verbouwd werd en zijn er delen verdwenen en gerenoveerd. Nu voelt het inderdaad aan als gedateerd. Het is echter duidelijk dat de gemeente heeft toegestaan dat er afgeweken werd van het oorspronkelijke ontwerp. Dit zelfde geldt voor de Patrijzenlaan, waar een rij winkels voor kleine ondernemers in het dorpshart waren gepland in de jaren 70. Kennis op locatie en van de historie, zorgt dat we kunnen leren van fouten uit het verleden.
- Tijdens de hoorzittingen voor het Dorp werd er steeds door de Kerngroep op gewezen dat er een sluitende begroting zou moeten zijn voor het totale bestemmingsvlak. Nu blijkt de bouw van de scholen al 2x zo duur is als begroot. Reclamant vraagt de gemeente met klem zelf het hele plan nog eens goed door te rekenen, zodat de inwoners van de gemeente Renkum de komende jaren niet met de onverwachte tekorten worden geconfronteerd, Immers zij moeten voor deze amateuristische inschattingsfouten uiteindelijk betalen. Samenvattend constateert reclamant constateren dat zij zich zorgen maakt over de financiële haalbaarheid van het voorliggende

bestemmingsplan en vraagt of het mogelijk is om alsnog een sluitende begroting van de plannen te presenteren.

- Met de verwachting van grote archeologische waarden voor de verschillende bouwvlakken, leest reclamant in de Scan nergens het grote belang van de ongeschonden bodemarchieven, die in dit gebied met grote waarschijnlijkheid aanwezig zijn. Deze zijn in Nederland zeer zeldzaam, omdat de intensieve landbouw veel profielen door dieploegen vernield heeft. Hiervan is in het plangebied geen sprake. Door op dit vlak te bouwen, zeker met de aanleg van ondergrondse parkeergelegenheid, wordt er meer vernietigt dan nu bekend is. Reclamant vraagt een deskundige toelichting hierop.
- Wenselijkheid van horeca. Met horeca gelegenheden in Doorwerth (voor ongeveer 4000 inwoners), waar men alle dagen van de week wel ergens een kopje koffie tot een gehele maaltijd kan nuttigen, lijkt het reclamant niet wenselijk om aan de overzijde van de Richterweg nog een nieuwe horeca te plannen. Reclamant is benieuwd wat het advies van Horeca Nederland is. Ook hier weer blijken er ontwerp lacunes, er is geen parkeergelegenheid vlak bij deze horeca gepland. Reclamant vraagt zich af of de bewoners van de Richtersweg gevraagd is wat zij van deze plannen vinden.
- Groenbehoud en aandacht voor de architectuur van de te bouwen 53 woonhuizen: Graag zag reclamant dat het groene karakter van het Centrum behouden blijft, evenals van de bouwvlakken. Juist de groenstroken, die nu opeens bij de bestemmingsplannen horen, zorgen hierbij voor verwarring. Wenselijk is op de bouwvlakken de bomen eerst in te tekenen, zodat het wonen in het groen gegarandeerd is. Het voorbeeld van "Tussen de Lanen" van onze briljante internationaal bekende architect Mevr. Houben en haar bureau Mecano laat zien dat vakkennis van architectuur en groen tot bijzondere woonwijken kan leiden. Het plan "Tussen de Lanen" trekt internationaal belangstelling. Doorwerth is een dorp met veel bijzondere architectuur en reclamant zou graag ook op dit bouwvlak in het centrum een bij het dorp passend gedurfd ontwerp zien verschijnen, bijvoorbeeld hofjes met Tiny huizen. De "Bergerhof-ontwerpen" hier als model te nemen bij de presentatie van de bouwplannen, doet geen recht aan het bijzondere karakter van Doorwerth. Reclamant vraagt zich af wat hiervoor de mogelijkheden zijn en of er contact is opgenomen met de architect van 'Tussen de Lanen'.

#### 4. Proces van burgerparticipatie en de gevolgen voor de cohesie in Doorwerth.

- Cohesie in Doorwerth: de rol van het Dorpsplatform, de gemeente Renkum, burgerparticipatie groepen, jaren van een veranderende rolopvatting: De gemeente heeft ongeveer 25 jaar geleden in alle dorpen een platform opgericht en deze initiatieven financieel en ambtelijk ondersteunt. Elke wijk en buurt in Doorwerth was vertegenwoordigd. Ook het verenigingsleven was bij de vergaderingen aanwezig. Het Dorpsplatform heeft en had als doel de cohesie van Doorwerth te bevorderen om doormiddel van activiteiten bewoners bij elkaar te brengen. Dit platform was bedoeld als een politiek neutraal orgaan.
- Dorpsplatform nijgt van neutraal naar politiek instrument te worden: Nu worden echter de laatste jaren onder de vlag van "burgerparticipatie" door de gemeente Renkum in overleg met een zelfbenoemde groep vrijwilligers (Kerngroep en LOC), ruimtelijke ordening besluiten "doorgedrukt". De neerslag van dit politiek getinte overleg vindt reclamant in het voorliggende bestemmingsplan. De sociale cohesie in ons dorp wordt hierdoor behoorlijk ondermijnd. Dit blijkt o.a. uit de handtekeningen actie voor behoud van het gebouw "De Poort van Doorwerth". Bewoners van Doorwerth en Heveadorp voelen zich gepasseerd door de overheid. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich bewust is van haar rol in deze.
- Wie praten er namens het Dorp Doorwerth met de gemeente Renkum. De "Kerngroep", in het voorliggende bestemmingsplan nu weer eens "kernteam" genoemd, maar ook onder andere namen bekend, bestaat uit een aantal enthousiaste inwoners, met goede bedoelingen, maar met

vrijwel geen vakinhoudelijke kennis (zie toelichting hieronder). Zij hebben het Masterplan ontworpen en met een bureau financieel doorgerekend. Dat Masterplan blijkt echter volgens reclamant nu slechts een prachtige, maar niet betaalbare droom. Reclamant raadt de gemeente Renkum aan met beide benen op de grond te blijven staan en momenteel slechts het hoogst noodzakelijke deel van de plannen uitvoeren, zoals de bouw van de beide scholen. Dit lijkt ook gezien de krappe gemeentelijke portemonnee een goede oplossing voor Doorwerth. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente dit proces ziet.

- Met wie praat de gemeente Renkum over het Centrumplan Doorwerth. Het hele traject van "burgerparticipatie" wordt daardoor gekenmerkt, dat zelf-aangemelde personen zich verenigen en vervolgens voor anderen verregaande besluiten nemen. Dit geldt zowel voor de Kerngroep / Kernteam als voor de LOC /i.o. en ook voor de initiatiefnemers van het Pop-up-plein. Kenmerkend is dat zij allen kennelijk aan niemand verantwoording hoeven af te leggen. Hun vergaderingen zouden openbaar moeten zijn, maar zij vinden de laatste tijd achter gesloten deuren plaats. Het verbaast reclamant dat de gemeente deze personen als gesprekspartner ziet. Reclamant kreeg het hele proces door geen uitnodiging, spontaan voor welk overleg dan ook. Hierbij is wel heel duidelijk geworden dat deze groepen niet in staat bleken te zijn, de bewoners van Doorwerth te laten voelen dat wij allen eigenaar zijn van ons Centrum en de bijbehorende plannen. Reclamant vraagt zich af hoe dit bij de gemeente is overgekomen.
- De Kerngroep is niet in staat gebleken alle bevolkingsgroepen te horen en in het proces mee te nemen. Het proces werd eigenlijk al die jaren daarom alleen al, niet door het dorp Doorwerth gedragen. Hoewel burgerparticipatie bij de gemeente Renkum hoog in het vaandel staat, onderbreekt de inbreng van de bevolkingsgroepen, die minder draagkrachtig zijn bij de planvorming. Reclamant vraagt zich af of de gemeente hiermee rekening houdt.
- Opvallend is ook dat de bewoners van Heveadorp niet vertegenwoordigd zijn.
- Democratische gekozen: Voor de bemensing van de "kerngroep", voor het "LOC" en van het Pop-up-plein zijn in de media geen oproepen geplaatst. Vertegenwoordigers uit verschillende wijken van Doorwerth hadden deze groep kunnen vormen, maar dat is niet gebeurd. Heeft de gemeente hierbij stilgestaan?
- Ook het toezicht op de uitvoering van het Masterplan ligt zonder overleg vooraf, bij slechts een zeer select gezelschap van zelf aangemelde leden. Communicatie naar de achterban ontbreekt geheel. Er werden slechts 'informatieavonden' georganiseerd, waarbij aanwezigen uit 4 respectievelijk 2 plannen konden kiezen. Heeft de gemeente daarbij stilgestaan.
- Transparantie geldstromen: Wel is er op naam van het Dorpsplatform Doorwerth in 2018 een subsidie verstrekt van € 35.000 voor deze "toezichtfunctie (zie de pers. De Gelderlander) uit het provinciale fonds Leefbaarheid en uit een gemeentefonds. De geldsom blijkt bij navraag bij de "kerngroep" in beheer bij de gemeente Renkum. (<https://www.renkum.nl/Inwoners/Subsidies> en [leningen/Subsidies sociaal domein cultuur en toerisme Subsidieregister 2018](#)). Op schriftelijke vragen van het bestuur van het Dorpsplatform, waarom het Dorpsplatform deze subsidiegelden niet op haar rekening heeft mogen ontvangen (eind 2018), ontbreekt tot nu toe het antwoord. Het ontbreken van transparantie van de bestemming en van het beheer van deze extra geldstroom, veroorzaakt irritatie, zowel bij inwoners als bij het bestuur van het Dorpsplatform en werkt negatief op de beoogde cohesie. Heeft de gemeente hierbij stilgestaan.

Conclusie: Een bezinning op het proces van Burgerparticipatie is noodzakelijk, zoals nu verlopen is, leidt eerder tot verdeeldheid in Doorwerth dan tot de beoogde cohesie. Het verslag van Bureau Tien dat de gemeente bereikt heeft, gaf geen goed beeld van dit proces. Natuurlijk gaat het onderhavige bestemmingsplan alleen over stenen en is het sociale aspect van deze plannen nog niet uitgewerkt. Zoals u zich kunt voorstellen voelt het bestuur van de Dorpsplatform Doorwerth zich dan ook niet aangesproken voor de eventuele negatieve gevolgen voor de cohesie in Doorwerth en Heveadorp.

Kortom dit hele bestemmingsplan weerspiegelt nu nog de kostbare dromen van welwillende amateurs

en een enthousiaste wethouder, maar heeft niet het wij-gevoel voor Doorwerth opgeroepen.

Op basis van de bovenstaande argumenten maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan en vraagt bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen rekening houdend met de inhoudelijke bezwaren van reclamant.

#### reactie:

1.

- Als gevolg van het verloop van het planproces en de verdere verfijning van de plannen is besloten om de naam van het plan te wijzigen naar 'Doorwerth-Centrum 2024'.
- Bestemmingsplannen zijn juridisch-planologische documenten die als gevolg van de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders in zekere zin een juridisch taalgebruik kennen en een uitvoerig karakter. Dat is helaas onvermijdelijk. Dat neemt niet weg dat we in het bestemmingsplan hebben gepoogd om alles zo helder mogelijk uit te leggen.
- Het klopt dat de plangrenzen van het masterplan en het bestemmingsplan van elkaar verschillen. Dat is een bewuste keuze geweest. Samen met de grondeigenaren zijn we namelijk tot de conclusie gekomen dat het op korte termijn niet mogelijk is om de ambities uit het Masterplan met betrekking tot het winkelcentrum en de winkels/horeca op de kop van de Dillenburgflat waar te kunnen maken. Deze gronden zijn om die reden daarom niet betrokken bij de plangrenzen van het bestemmingsplan.

2.

Na publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan de plannen voor het dorpshart. Voor de verschillende onderdelen van het nieuwe dorpshart geldt dat een verdere verfijning van het Masterplan richting stedenbouwkundige kaders heeft plaatsgevonden. Om tot deze verfijning te kunnen komen zijn ook extra participatiebijeenkomsten met het dorp georganiseerd. Naar ons idee is met de verdere verfijning en de bijeenkomsten toegewerkt naar een zo gedragen mogelijk plan. De sloop van Ons Middelpunt (voorheen: Poort van Doorwerth) is noodzakelijk om voldoende ruimte te krijgen voor een nieuw dorpsplein. In de beoogde nieuwbouwplannen is ruimte voor een nieuwe ontmoetingsplek direct ten zuiden van het nieuwe schoolgebouw. Op die manier blijft het mogelijk om in Doorwerth elkaar te ontmoeten en sociale activiteiten te organiseren.

3.

- Het klopt dat de stedenbouwkundige opzet van Doorwerth kenmerkend is voor de ontwikkel- en bouwstijl uit de jaren '70. Dat neemt niet weg dat we in de huidige tijd merken dat er in Doorwerth behoefte is om een centraal dorpshart te hebben dat als centrum van het dorp functioneert en ruimte biedt om elkaar te ontmoeten. Mede om die wens te kunnen vervullen hebben we het Masterplan opgesteld.
- Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Wij delen de twijfels van indiener op het gebied van de financiële haalbaarheid van het plan dan ook niet.
- Uit het verrichte verkennend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren naar voren gekomen. De natuurlijke bodem in het plangebied is (deels) intact of recent verstoord. In delen van het plangebied met een (deels) intacte bodem kunnen mogelijk resten van geëgaliseerde grafheuvels en/of grafvelden aanwezig zijn in de vorm van grondsporen. Het is daarom op dit moment nog onduidelijk in hoeverre er mogelijk daadwerkelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor zal nader onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd moeten worden. Mocht uit dat onderzoek blijken dat er daadwerkelijk archeologische waarden in



het plangebied aanwezig zijn zal bekeken moeten worden in hoeverre de waarden met de beoogde ontwikkeling behouden kunnen blijven dan wel dat er mogelijk een opgraving moet plaatsvinden. Hoe dan ook zullen eventuele waarden gedocumenteerd worden en daarom niet zo maar verloren gaan.

- Voor het vast te stellen bestemmingsplan is nieuw verkeer- en parkeeronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is rekening gehouden met een horecapunt van 150 m<sup>2</sup> (netto vloeroppervlak) aan de Richtersweg. In de parkeerbalans voor de totale ontwikkeling is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte die dit horecapunt heeft. In de verdere uitwerking van de plannen is hier rekening mee gehouden. Concreet betekent dit dat de bestaande en nieuw te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die het horecapunt teweegbrengt.
- Ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in het bos. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in het bos. Op die manier is het naar ons idee goed mogelijk om het groene karakter van het plangebied te behouden.

#### 4.

Zoals eerder aangegeven is na de publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verder gewerkt aan de plannen voor het dorpshart en zijn daarvoor ook verschillende participatiebijeenvakomen georganiseerd. Naar ons idee is daarbij opnieuw invulling gegeven aan de samenwerking tussen het dorp en de gemeente, waarmee naar ons idee een zo gedragen mogelijk plan is ontstaan.

#### **conclusie:**

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast door de plannaam aan te passen tot 'Doorwerth-Centrum 2024'. Tevens is het eerder verrichte onderzoek met betrekking tot verkeer en parkeren geactualiseerd en is er een Bomen Effect Analyse uitgevoerd.

#### 6.3.5 zienswijze 4

##### zienswijze 4

Adres: Sichting Environmental Justice, Postbus 59, Doorwerth  
Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019 (pro-forma) en inhoudelijk 19 juli 2019  
Inboeknummer: 99721

#### **samenvatting zienswijze:**

##### 1. Algemeen:

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan zoals voorligt, is in zijn geheel, op al zijn onderdelen en naar de wijze van tot stand komen onrechtmatig vanwege het volgende:

- Strijd met een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro),
- Anderszins strijd met het recht,
- Strijd met de wettelijke onderzoeksplicht (art. 3:2 Awb),
- Strijd met het vereiste van een deugdelijke belangenafweging (art. 3:4 Awb),
- Strijd met de eis van een deugdelijke motivering (art. 3:46 Awb),
- (onhoudbare) strijd met het gemeentelijke beleid,
- (onhoudbare) strijd met het gemeentelijke beleid,
- Strijd met de provinciale ruimtelijke regels,
- Strijd met de natuurbeschermingsregels,
- Strijd met de (uiteindelijk europeesrechtelijke) regels omtrent stikstofdepositie.

Nog meer bepaald, stelt reclamant zich vooralsnog op het standpunt

- Strijd met de groenstructuur,
- Strijd met een goede waterhuishouding,
- Onrechtmatige aantasting flora en fauna,
- Onaanvaardbare aantasting van het dorpschoon.

Dit alles afgezet tegen een vooralsnog niet overtuigende noodzaak / nut.

Tenslotte meent reclamant dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan zoals thans voorligt, (vooralsnog) niet vast te stellen.

#### Inhoudelijk:

2. Reclamant geeft aan dat door de ontwerpbestemmingsplanwijziging de natuurrijke schoonheid van Doorwerth volledig wordt vernietigd. De unieke leefkwaliteit van Doorwerth is al sedert het ontstaan van het dorp het prachtige bos (zowel in de bebouwde kom als daarbuiten), de flora en de fauna en de belangrijke biodiversiteit. Al vele jaren is het huidige aanwezige bos in Doorwerth onaangetast, ontzien en beschermd gebleven en nu anno 2019 komt daar abrupt een eind aan. Juist in deze tijd van de klimaatcrisis en de biodiversiteitscrisis is dat onbegrijpelijk te noemen! En dan ook nog eens vanwege allerlei onzekere factoren zoals de levendigheid van het dorp en de subjectieve beleving van bewoners. Bestaande dorps- en stadsharten elders zijn immers ook niet levendig, mede te wijten aan de individualisering en digitalisering van de maatschappij. Dat is onze ervaring. Mensen zoeken elkaar steeds vaker via sociale media. Dat is toch algemeen bekend. Dat is de ontwikkeling van deze tijd. De Hoofdstraat met winkels en ondernemingen zijn niet meer populair. Dit is zelfs een wereldwijde ontwikkeling.
3. Het bestaande winkelbestand en warenhuizen hebben daar onder te lijden. Veel wordt gekocht via de webwinkels. Dat bruine café waarnaar verwezen wordt in het bestemmingsplan, is er in Doorwerth en wordt door een bepaalde doelgroep gewaardeerd. De meeste mensen laten het echter links liggen. Het gaat om smaak. Dat kun je mensen niet opdringen en leren, dat is subjectief en afhankelijk van ieders achtergrond en lifestyle. Kijk bijv. naar de locatie plein 1946 in Oosterbeek. De initiatieven daar zijn ook al diverse malen mislukt. En de dorpskern in Renkum (zoveel jarenlange toenemende leegstand) dat volgens de gemeente ook zou verbeteren door de centralisering van de zorgvoorzieningen maar tot op heden is dat niet gelukt. De leegstand is alleen maar toegenomen. Diverse middenstanders/horecaondernemers lukt het maar niet om daar een levendig hart van te maken. Denk ook aan het plein bij de bibliotheek in Renkum. Dus garanties zijn er helemaal niet. Bovendien heeft Wolfheze helemaal geen dorpshart. Daar is amper 1 winkel. En Heesum heeft ook maar enkele winkels. Ook wordt gesteld dat er een plek bij moeten komen voor ontmoeting, ed. Vraag rijst waarom de gemeente bijvoorbeeld dan een voornemen heeft gehad om enkele bibliotheken binnen de gemeente (ook Doorwerth) te sluiten. Dit zijn ook plaatsen van ontmoeting en leren. Kennelijk doet het dan er weer niet toe. Alleen vanwege het verzet uit de bevolking is dit voornemen teruggedraaid. Veel mensen hebben

trouwens een auto en gaan voor activiteiten naar het pas gebouwde complex Doelum dichtbij in Renkum. Of bezoeken de concurrerende steden Arnhem, Wageningen, of dorp Bennekom, zoals de gemeente zelf ook aangeeft in de gemeentelijke ruimtelijke visies.

Overigens zijn er meer horeca gelegenheden in Doorwerth dan in het plan verwoord staat, denk aan Fletcher hotel met restaurant en zalen. Chinees rest. Kievitsdel, het Italiaans restaurant Adriano en Westerbouwing in Heveadorp, allemaal op loopafstand van centrum Doorwerth.

4. Volgens reclamant zijn de argumenten voor de verstedelijking van Doorwerth dan ook weinig steekhoudend om daar het prachtige bosrijke Doorwerth voor op te offeren en te verstenen. Bovendien vindt reclamant het bezwaarlijk dat er geen alternatieve plannen zijn onderzocht gericht op het behoud van het bos en bomenbestand. Een ding moet reclamant dan ook van het hart. Dit plan wordt gemaakt om het centrum levendiger te maken. Los van de vraag of dit hiermee wel in positieve zin lukt, moeten we dan een kostbaar bos voor opofferen? Waarom overweegt de gemeente bijvoorbeeld niet om een groot deel van het bedrijventerrein aan de Cardanuslaan voor woningbouw te gebruiken? Dan kan het bomenbestand en het hele ecosysteem gespaard worden. Het voormalig industrieterrein in Renkum is ook opgeheven voor natuurbelang.

In eerste instantie zou het plan overigens minder ingrijpend zijn en alleen maar gaan om een "herinrichting van het dorpsplein" zonder deze natuuraantasting. Daar heeft reclamant geen moeite mee, ofschoon reclamant dus nut en noodzaak betwijfelt. Reclamant denkt dat het voor de hand zou liggen eerst het winkelcentrum zelf eens onder handen te nemen om het gezelliger te maken. Sinds de jaren 70 zijn daar dezelfde soort winkels gesitueerd. De soort winkels zijn beperkt en eenzijdig. Er zou een bovenverdieping kunnen worden gerealiseerd met een andere scala van winkels en horeca voor sfeer en ambiance, want dat ontbreekt in dit winkelcentrum. Twee grote supermarktketens in zo'n kleinschalig winkelcentrum maakt het al zeer onpersoonlijk en ongezellig. Waarom meteen al grootschalige veranderingen aanbrengen die niet meer terug te draaien zijn?

Reclamant is er volstrekt op tegen dat een aanzienlijk deel van het gebied, dat uit bomen en bos bestaat, een woonbestemming krijgt. Uit de gegevens in de bijlagen bij het plan valt af te leiden dat het masterplan een veel grotere verkeersintensiteit en parkeerdruk zal bewerkstelligen. De scholen, kinderopvang, speelboerderij het ontmoetingscentrum en in totaal 84 woningen/appartementen in Doorwerth veroorzaken veel extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Op de Kerklaan en de Molenallee zal er bijvoorbeeld 80% verkeerstoename zijn. Door de realisering van het masterplan zal op de Molenallee het verkeer enorm toenemen. Er staan in de gegevens voor de Molenallee een toename van 407, resp. 256, 204 verkeersbewegingen. En in het jaar 2033 wordt nota bene een toename van 7432, 5803, 5530 verkeersbewegingen verwacht. Alleen al ten gevolge van de bouw van de nieuwe woningen zullen er per weekdagemaal 180 extra verkeersbewegingen bijkomen. Ook op de andere wegen wordt het aanzienlijk drukker. Utrechtseweg zal ook meer belast gaan worden met verkeer maar die wordt niet genoemd. En dat ook nog eens in en vlakbij de kwetsbare waardevolle natuur. De toenemende drukte en de verlichting in de avond is funest.

Dat is echt niet te volgen. Reclamant vindt het opmerkelijk dat de effecten van dit overlast op het bos en de omringende natuur in het plan niet eens in beeld is gebracht. Dat zegt wel iets. Deze ontwikkelingen zullen ons inziens ook tot een waardedaling van de bestaande woningen in Doorwerth leiden. De kwaliteit van het dorp wordt door de ontwikkelingen zeker levendig maar zal voor het woongenot ook flink verslechteren.

5. Wat betreft het akoestisch onderzoek valt op dat de metingen op diverse locaties in beeld zijn gebracht, maar de grootste geluidsgevoelige bestemmingen (de kwetsbare natuur) wordt niet genoemd en beoordeeld. Bovendien denkt reclamant dat de metingen die nu vanwege het ontwerp zijn genomen een ander effect zullen hebben als het bomenbestand is verdwenen.
6. Wat betreft de metingen van de luchtkwaliteit geldt dit volgens reclamant ook. De invloed van het te kappen bos/bomenbestand heeft ook effect op metingen van de luchtkwaliteit. Bomen

nemen dioxine op en stoten zuurstof uit. De fijne haartjes op de bomen verdrijven vervuilende niveaus. Volgens een Amerikaans wetenschappelijk onderzoek wordt 1/3 van de vervuiling door de aanwezigheid van een boom gereduceerd. Aangetoond is zelfs dat de bomen nabij wegen 60% van de vervuiling kan verminderen! Aangezien Doorwerth omsloten ligt nabij drukke verkeerswegen (ook A50) en ook een belangrijk vervuiler zoals papierfabriek Parenco (incl. biomassacentrales) in de buurt heeft, betekent de aantasting van het bos en bomen een verslechtering voor de leef/gezondheidskwaliteit van de mensen in deze omgeving. En in combinatie met de toenemende verkeersbewegingen van dit ontwerpplan al helemaal.

7. Bovendien is het niet duidelijk wat hiervan de gevolgen zijn voor het klimaat, namelijk het niet meer vastleggen van de CO<sub>2</sub> door de te kappen bomen, die voor schaduw en koelte zorgen en het water vasthouden. GroenLinks heeft de mond vol over duurzaamheid en is aldus de lokale krant zo blij en trots met de aanleg van een "grasfalt" fietspad vanwege de reducering uitstoot CO<sub>2</sub>, omdat dit bijdraagt aan de CO<sub>2</sub> reductiedoelstellingen. Er wordt provincie breed nota bene zelfs € 1,2 miljoen voor uitgetrokken. Prachtig toch? Echter hoe geloofwaardig is dit eigenlijk? De bomen en het bos zijn vooral van groot belang voor CO<sub>2</sub> opname en dienen voorrang en bescherming te krijgen in deze tijd van klimaatverandering en verdergaande verarming van de natuur. Ook vanwege de duurzaamheid.
8. Reclamant wijst erop dat de gemeente bij het voorbereiden van een besluit/plan een onderzoeksplicht heeft om de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In onderhavig plan is dit niet gebeurd. De voorbereiding van het ontwerpplan is (gezien ook het voorgaande) onzorgvuldig verricht. Uit het natuuronderzoek valt niet af te leiden wat het effect is voor beschermde soorten, de natuurlijke leefomgeving en voor de biodiversiteit. Dat is beschrijvend van aard over soorten van flora en fauna, maar geeft nergens bijvoorbeeld concreet aan hoeveel bomen en oppervlakte aan bomenbestand zal worden gekapt en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Het motiveren van de noodzaak van de ingrijpende bomenkap wordt gewoon terzijde gelaten. Reclamant vindt dat ongelooflijk. Het natuuronderzoek is ook vrij neutraal over op welke wijze mitigerende maatregelen worden genomen voor bomen, planten en dieren. Daarmee is het niet inzichtelijk bijvoorbeeld of het bestaande vleermuizenbestand duurzaam in stand kan worden gehouden en of de huidige populatie aan vogels kan worden gehandhaafd. Als bomen en ondergroei verdwijnen, verdwijnt foerageer- en broedgebied voor de dieren. En dat is schadelijk in verband met de aanwezige ecologische verbindingzone (natuurnetwerk). Daarom valt volgens reclamant het ontwerpplan wel binnen een onderwerp van het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en is meer onderzoek vereist.

Aan de rand van Doorwerth is het Centraal Veluws Natuurgebied, de aanwezige natuurwaarden daar vereist bescherming. Dit huidige bos in de bebouwde kom van Doorwerth fungeert als een buffer voor de flora en fauna. De gemeente dient rekening te houden met effecten van dit plan voor Natuur 2000 gebieden (art. 27 Wnb).

Een en ander is ook van belang nu er relaties bestaan tussen de verschillende bosrijke deelgebieden van de gemeente Renkum die gelegen zijn buiten de vaste natuurgebieden met die veelal onderdeel zijn van Natura 2000-gebied De Veluwe. Reclamant mist een duidelijk overzicht met uit te voeren ingrepen en omvorming van bestemmingen en de gevolgen daarvan voor de bomen en de overige groenbestanden. Ook al ligt het plangebied binnen de vastgestelde grens van de bebouwde kom, dan nog is het van belang een afweging te maken hoeveel bos/bomenbestand er zou moeten verdwijnen en of er geen alternatieven mogelijk zijn. Gezien de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is het ook van belang met betrekking tot het stikstofbeleid, de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State mee te nemen met betrekking tot de PAS.

Reclamant verzoekt de gemeente daarom, mede op grond van het voorzorgsprincipe uit de Wet natuurbescherming, het voorgesteld plan nogmaals te heroverwegen. Reclamant zou graag zien dat zo min mogelijk van de huidige groenstructuur wordt aangetast en zoveel mogelijk daarvan

een beschermde status krijgt in het bestemmingsplan. In het ontwerpplan is slechts een relatief klein deel van de oppervlakte bestemd als groen terwijl in de praktijksituatie het natuuraandeel veel groter is en vele jaren zo in stand is gehouden. Zie ook de voormalige groenstructuurplannen van de gemeente Renkum hieromtrent. Door compact te bouwen kan ruimtebeslag bijvoorbeeld worden beperkt en meer ruimte voor de natuur overblijven. Over het algemeen is een woonbestemming minder geschikt om groen duurzaam te kunnen handhaven. Er wordt gesproken over "wonen in het bos". Maar in de praktijk is de ervaring dat bewoners het bosachtige karakter in de tuinen omvormen naar cultuurbeplanting. Tevens is reclamant van mening dat in een bestemmingsplan de diverse mitigerende maatregelen zouden moeten worden geborgd.

Het verbaast reclamant dat een ingrijpend plan zonder een diepgaand onderzoek van natuur en landschap tot stand komt. De gemeente handelt op deze wijze zeer onzorgvuldig met het aanwezige bomenbestand en flora en fauna in Doorwerth, terwijl in de gemeentelijke plannen, zoals het Groenstructuurplan aandachtspunten staan over het bos: "Bos en bebouwing zijn nauw met elkaar verweven (bijv. de clusterwoningen)". Om het bosbeleid duurzaam in stand te kunnen houden is het van belang om het bos te beheren als een natuurlijk bosbeeld. En: "Doorwerth heeft een bijzondere en eigen identiteit, het bosachtige karakter is de samenbindende factor", en: "bebouwing is op harmonieuze wijze met de bosomgeving vervlochten". Ook wordt verwezen naar de historische groenstructuren van de Italiaanse weg en de Oude Oosterbeekseweg.

9. In het landschapsbasisplan (LOP), en de strategie van de visie legt de gemeente nadruk op de biodiversiteit, het behoud en versterking van de karakteristieke waarden in het Renkum's landschap en op goede ecologische verbindingen. Bos en bomen fungeren als klimaatbuffer.

Zeker in een tijd waarin de natuur zo onder druk staat en het kappen van bossen in Nederland internationale aandacht trekt en de natuur wereldwijd onder druk staat, aldus de Verenigde Naties (zie 1), is het van groot belang zorgvuldig met het groen in onze wereld, ons land en zeker in Doorwerth, om te gaan. Nederland heeft de hoogste stikstof uitstoot ter wereld. De natuur is een levende koolstofopslagsysteem die van onmisbare waarde is om tot een klimaat-neutrale samenleving te komen. Toch wel een gegeven om serieus te gaan nemen. Het IPBES rapport van de Verenigde Naties windt er geen doekjes om. Er is een desastreuze biodiversiteitscrisis gaande. We moeten ook aan de nakomende generaties denken.

Wellicht ten overvloede verwijst reclamant ook naar de Natuurpact die gesloten is tussen Rijk en provincies waarin de ambities voor de kwaliteit van natuurbehoud en verbetering is vastgelegd. (Natuurpact 'ontwikkeling en beheer van natuur in Nederland' dd.18/09/2018). Het natuurbeleid richt zich op behoud en versterking van de Nederlandse natuur. Diverse ambities staan daarin vastgelegd die o.a. betrekking hebben op het Ecologische Hoofdstructuur (EHS) Natuur 2000, behoud van de leefgebieden buiten de EHS, behoud verscheidenheid plant-diersoorten en de synergie tussen natuur en ontwikkelingen. Het onderhavig plan vindt reclamant in strijd met de Natuurpact. Deze afspraken zijn niet vrijblijvend en gelden tot 2027.

#### reactie:

1. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan onrechtmatig tot stand is gekomen doordat het in strijd is met onder meer een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid. Wij delen deze stellingname niet. Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en is getoetst aan het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daaruit volgt dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders en wet- en regelgeving. De stellingname dat voorliggend plan niet uitvoerbaar is delen we daarom niet.
2. Wij zijn van mening dat we met voorliggend plan een goede balans hebben weten te vinden tussen het ontwikkelen van vitaal en toekomstbestendig centrum voor Doorwerth, de voor de gemeente benodigde woningbouw (op de locatie waar nu al een maatschappelijke bouwbestemming ligt en waarop de Dorendal-school ligt en voorheen ook enkele maatschappelijke gebouwen stonden) en het zo goed en zo veel mogelijk behouden van het

groene karakter. Juist in een tijd waarbij sprake is van individualisering vinden wij het als gemeente belangrijk dat we goede ontmoetingsplekken in onze dorpen realiseren. Op deze manier willen we de sociale samenhang behouden en de trend van vereenzaming te lijf gaan. Wij kijken als gemeente dan ook anders aan naar het beantwoorden van de trends van deze tijd dan reclamant. Overigens hebben we in onze omgevingsvisie voor verschillende dorpen uit onze gemeente de ambitie uitgesproken om aan de slag te gaan met het realiseren van toekomstbestendige centrumgebieden. Daarnaast wordt een behoorlijk deel van de huidige maatschappelijke bouwbestemming in dat gebied omgezet in de bestemming 'Groen - Park' waar door daar behoud van de bomen gegarandeerd is.

3. Het klopt dat we binnen de ontwikkeling de mogelijkheid bieden voor het realiseren van een nieuw paviljoen aan de Richtersweg waarbinnen een horecapunt tot de mogelijkheden behoort. Naast horeca bieden we hier ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals educatieve, medische en sociaal-culturele voorzieningen. Met deze mogelijkheden zijn we van mening dat het paviljoen voldoende mogelijkheden biedt om tot een toekomstbestendige invulling te komen.
4. Ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in het bos. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in het bos. Op die manier is het naar ons idee goed mogelijk om het groene karakter van het plangebied te behouden. Uit het verrichte verkeers- en parkeeronderzoek volgt dat de verkeersgeneratie die uit de ontwikkeling ontstaat zonder aanzienlijke gevolgen opgenomen kan worden in het heersende verkeersbeeld en er voldoende mogelijkheden liggen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Daarmee zijn we niet van mening dat het woongenot in Doorwerth significant negatief zal verslechteren. Zoals gezegd heeft vrijwel het hele gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' een maatschappelijke bestemming en géén bos- of groen-bestemming. In die maatschappelijke bestemming mag iets meer dan 8000 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Met de nieuwe woningen wordt een kleiner grondoppervlak aan bebouwing toegelaten. In dat gebied staat nu al bebouwing in de vorm van de Dorendal-school. In het gebied ten oosten daarvan en ten westen van de Richtersweg hebben in het verleden ook gebouwen gestaan (bijvoorbeeld de voormalige 'Jozefschool' met schoolplein). Zie de navolgende afbeelding. Dus die grond aldaar is eerder al bebouwd geweest en nooit alleen maar bos geweest. Er kan daar volgens het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' dus nu al op elk moment gebouwd worden. Met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt een behoorlijk deel van de huidige maatschappelijke bouwbestemming in dat gebied (o.a. het gebied direct ten oosten van de Bachlaan en tussen de woongebieden in) omgezet in de bestemming 'Groen - Park' waardoor daar behoud van de bomen gegarandeerd is. Daarmee biedt het nieuwe bestemmingsplan voor dat gedeelte meer zekerheid voor behoud en bescherming van de bomen. Het is juist dat daar waar de woningen komen een groot aantal bomen weg zullen gaan. Maar daarvoor zal een deel weer herplant worden om zo het groene karakter daar op termijn weer wat te versterken. Overigens is in de bestemming 'Woongebied - 6' ook nog een percentage opgenomen wat daarbinnen minimaal groen moet blijven / met groenvoorzieningen moet worden ingericht.

Daarnaast geldt dat voor het vast te stellen bestemmingsplan een ecologische voortoets Natura 2000 is uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling niet zorgt voor significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.





Afbeelding van een topografische kaart van een deel van Doorwerth met de bebouwing in zwart weergegeven. Hierop staan ook de clusterwoningen. In rood is het gebied tussen de Bachlaan en Richtersweg weergegeven. Daarin is de Dorendal-school te zien en de voormalige (school)gebouwen (in zwart) met open (speel)ruimten (wit) daarbij langs de Richtersweg (zie de blauwe pijlen).

5. Op grond van de Wet geluidhinder is natuur niet te definiëren als een geluidgevoelige functie. Om die reden zijn de natuurgronden rondom Doorwerth niet meegenomen in dit onderzoek. In de aanvullend uitgevoerde voortoets Natura 2000 volgt eveneens dat significant negatieve effecten wat betreft geluid zijn uit te sluiten.
6. Op grond van de huidige wet- en regelgeving zijn de effecten van de ontwikkelingen uit het plan te kwalificeren als ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Effecten van te kappen bomen hoeven daarbij volgens de wet niet meegenomen te worden. Dat neemt niet weg dat de luchtkwaliteit in Doorwerth onder de Europese grenswaarden blijft en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er binnen de ontwikkeling ook weer nieuwe bomen worden aangeplant waardoor er geen aanleiding is om aan te nemen dat de ontwikkeling zal leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.
7. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in nieuwe toekomstbestendige duurzame bebouwing ter vervanging van verouderd vastgoed (scholen). Er zal niet langer sprake zijn van gasverbruik waardoor het nieuwe vastgoed wat betreft CO<sub>2</sub>-uitstoot positieve effecten zal hebben. Daarbij komt dat het huidige groene karakter van Doorwerth behouden blijft binnen de ontwikkeling. Bomen worden zo veel mogelijk behouden, er worden nieuwe bomen aangeplant en verharding wordt tot een minimum beperkt. Zie hiervoor ook de gegeven reactie op punt 4 van de zienswijze. Op deze manier wordt voorzien in een duurzame leefomgeving waarbinnen een evenwichtige balans is gevonden tussen het realiseren van een toekomstbestendig centrum en een klimaatadaptieve omgeving. Overigens heeft de gemeente via de vastgestelde 'Omgevingsvisie Renkum 2040' aangegeven de benodigde woningbouw vooral en hoofdzakelijk binnen de dorpskernen / dorpsbebouwing te laten plaatsvinden. Dus op groter schaalniveau

(gemeentelijk niveau) maakt de gemeente zich sterk voor bescherming, behoud en versterking van natuur en bomen. Dit houdt in dat in de dorpen wellicht wat groen / bomen weg zal gaan, maar dat daarbuiten groen behouden wordt en versterkt.

8. Voor het bestemmingsplan is zeer uitvoering onderzoek natuuronderzoek verricht op basis waarvan een natuurvergunning inzake stikstof is verkregen en een ontheffing voor beschermde soorten aangevraagd. Daarmee is op een zorgvuldige manier binnen de wettelijke kaders omgegaan met natuurwaarden in en rondom het plangebied.
9. Verwezen wordt naar de voorgaande reacties op deze zienswijze. Zoals eerder aangegeven zijn we van mening dat we met voorliggend plan een juiste balans hebben weten te vinden tussen het behouden van de huidige groene karakteristieken van Doorwerth en het kunnen realiseren van een toekomstbestendig centrumgebied. Met de nieuwe ontwikkelingen wordt verouderd vastgoed vervangen door nieuw duurzaam vastgoed (scholen), waarbij zo veel mogelijk groen wordt behouden en wordt aangevuld met nieuw groen. Op die manier zij wij van mening dat we op een zorgvuldige manier invulling geven aan de ontwikkeling van het centrumgebied, de noodzakelijke toevoegingen van woningen in de gemeente (in de dorpen) zonder daarbij onze ambities op het gebied van landschap, groen, biodiversiteit en dergelijke uit het oog te verliezen.

#### conclusie:

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast door de Bomen Effect Analyse te verwerken. Tevens is een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd en nieuw natuuronderzoek.

#### 6.3.6 zienswijze 5

##### zienswijze 5

Adres: Mozartlaan 2, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019  
 Inboeknummer: 99720

#### samenvatting zienswijze:

1. Het Masterplan is ontwikkeld door een handjevol mensen zonder te onderzoeken wat de Doorwerthse bevolking van dit plan vindt.
2. Het gebouw aan de Mozartlaan 2 te Doorwerth zal volgens het ontwerpbestemmingsplan worden gesloopt om plaats te gaan maken voor een plein. 1124 mensen hebben een petitie getekend voor het behoud van dit gebouw. De functie van dit gebouw is al 42 jaar lang sociaal en maatschappelijk. In 2015 was het gebouw nog van een welzijnsinstelling en werd er met sluiting bedreigd omdat men aanzienlijk gekort werd op de subsidie. Reclamant heeft toen met een actiegroep handtekeningen ingezameld in de hoop dat de gemeente het pand zou gaan kopen zodat het dorpshuis en burgerinitiatief verder konden gaan. De gemeente heeft toen het pand inderdaad gekocht en de Poort van Doorwerth een huurcontract gegeven van 5 jaar onder het mom dat dorpshuis de Poort van Doorwerth na 5 jaar verder zou kunnen gaan in het nieuw te bouwen LOC.
3. De gemeente heeft inmiddels duidelijk aangegeven dat zij alleen geïnteresseerd zijn in de activiteiten van het dorpshuis (Poort van Doorwerth). Daarmee geeft de gemeente aan niet in te zetten op het behoud van stichting Poort van Doorwerth maar op overname van de activiteiten daarvan.
4. Inmiddels is bekend geworden dat die verhuizing er waarschijnlijk niet gaat komen omdat:
  - a. Het nog niet eens zeker is dat er een nieuw ontmoetingsgedeelte gebouwd gaat worden

- vanwege financiële tekorten bij de gemeente.
- b. In het geval de bouw wel door gaat de toegewezen ruimte niet toereikend zal zijn voor de uitvoering van al de huidige activiteiten van de Poort van Doorwerth én dus ook een uitbreiding van nieuwe activiteiten in de weg staat.
  - c. In het geval dat de bouw wel door gaat de huurprijs commercieel zal zijn en dus niet op te brengen is voor de stichting Poort van Doorwerth.
  - d. Alle kosten van dit gebouw gedragen zullen moeten worden door 2 commerciële partijen, 2 subsidiepartijen en het burgerinitiatief (van reclamant / dorpshuis).
5. Volgens het originele plan was er ook een uitbreiding van het winkelcentrum bedacht. Deze uitbreiding zou dan komen op de plaats waar nu het gebouw van de Poort van Doorwerth gevestigd is. Deze uitbreiding is nu echter uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald omdat de huidige eigenaren van het winkelcentrum hebben aangegeven niet in deze uitbreiding te willen investeren. Derhalve staat het gebouw van het dorpshuis de Poort van Doorwerth ook niet meer in de weg van een uitbreiding en is er geen gegronde reden meer om dit pand te slopen. De gemeente is echter wel zo kien geweest om de uitbreiding van het winkelcentrum wel in de nieuw op te stellen Omgevingsvisie (2020) te gaan opnemen.
6. De gemeente houdt vast aan hun standpunt dat de Doorwerthse bevolking een plein wenst en dat derhalve het dorpshuis gesloopt moet worden. Inmiddels is er een pop-up plein gerealiseerd waar, behalve de initiatiefnemers en leden van de Kerngroep, niemand gebruik van maakt. Een simpel onderzoek (enquête) had jaren geleden al kunnen ophelderen dat het gros van de Doorwerthse bevolking niet op een plein zitten te wachten.
7. In de Gelderlander van 26 maart jl. heeft wethouder Mulder duidelijke woorden gesproken. (citaat: *“Mocht het ontmoetingsdeel niet rondkomen (zie punt 4 a), dan komt er een verzamelgebouw voor de twee scholen. Dat zou betekenen dat dorpshuis de Poort van Doorwerth en de daarin gehuisveste bibliotheek, die in het ontmoetingsgedeelte gepland zijn, elders moeten komen. De huidige locatie wordt als onderdeel van plannen voor een nieuw stadshart gesloopt om plaats te maken voor een plein.”*). Omdat er in het dorp Doorwerth geen alternatieve plek is waar de activiteiten van de Poort van Doorwerth zouden kunnen laten plaatsvinden betekent dit tevens het einde van het dorpshuis, het einde van de plek waar eenzame mensen, ouderen en mensen met een laag inkomen terecht kunnen voor een beetje gezelligheid, een praatje, een hapje en een drankje voor een betaalbare prijs. Geen sjoelen, klaverjassen, jokeren, bingo, open tafel, kidsclub, ontmoetingspunt etc. meer in het dorp Doorwerth. Sloop van het gebouw betekent einde stichting Poort van Doorwerth dus einde dorpshuis.
8. Het scenario waar het dorpshuis nu voor staat is:
- a. De gemeente gaat ondanks hun zeer slechte financiële positie toch door met de bouw van het ontmoetingsgedeelte ( Leer en Ontmoetings Centrum);
  - b. De gemeente sloopt het pand waar het dorpshuis in gevestigd is;
  - c. De gemeente biedt het dorpshuis ruimte aan in het ontmoetingsgedeelte van het LOC tegen een prijs die het burgerinitiatief zonder subsidie niet kan betalen waardoor het burgerinitiatief dit moet afslaan. Als bestuur iets aangaan waarvan je weet dat dit niet op te brengen valt is immers onbehoorlijk bestuur;
  - d. Daardoor houdt de stichting Poort van Doorwerth op te bestaan en kan de gemeente zeggen dat zij het dorpshuis een alternatief heeft aangeboden maar dat het dorpshuis dit alternatief niet heeft aangenomen. Een ander alternatief is er niet in het dorp Doorwerth.
- De wens van de Kerngroep en de gemeente is een mooi centrum in ons dorp Doorwerth. Een wens die met het huidige winkelcentrum nooit vervuld zal gaan worden. Stichting Poort van Doorwerth heeft diverse pogingen gedaan om de gemeente van het onzalige idee om het gebouw van dorpshuis de Poort van Doorwerth te slopen af te halen. Deze pogingen variëren van filmpjes van de gasten van het dorpshuis, het aanbieden om de buitenkant van het gebouw aan te passen aan het LOC waardoor er een cohesie ontstaat tot een verzoek om het pand voor een symbolisch

bedrag aan onze stichting te verkopen met een clause dat het pand terug vervalt aan de gemeente indien het dorps huis ooit zou stoppen.

Elke inbreng die het dorps huis doet wordt zonder pardon van tafel geveegd. Geen enkel argument wordt serieus genomen en onderzocht door de gemeente. De zorgen van het dorps huis over de toekomst groeien per dag. Het dorps huis staat voor dilemma's die bijna onmenselijk zijn. Het huurcontract loopt af op 31 december 2020. Wat moeten het dorps huis gaan doen? Al aankondigen dat de Poort van Doorwerth dan ophoudt met bestaan? Een verlenging van het huurcontract accepteren tot het moment dat het ontmoetingsgedeelte gebouwd is, wetende dat het dorps huis dit niet kan betalen, accepteren? Oftewel, de executie van het dorps huis uitstellen?

Reclamant en het team van dorps huis de Poort van Doorwerth stellen zich dagelijks onbaatzuchtig op in dienst van de dorpsgenoten. Het team van het dorps huis bestaat uit allemaal vrijwilligers, niemand wordt betaald, dus ook de bestuursleden worden niet betaald. Het team van het dorps huis doet dit allemaal met hart voor de samenleving. En als waardering wordt het dorps huis afgenomen. Gesloopt. Ondanks 1124 handtekeningen van mensen die het gebouw willen behouden.

Op basis van de bovenstaande argumenten maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt de gemeente, met inachtneming van de zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de sloop van het dorps huis de Poort van Doorwerth aan de Mozartlaan 2 uit het bestemmingsplan te halen.

#### **reactie:**

1. Na publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan de plannen. Voor de verschillende onderdelen van het nieuwe dorps hart geldt dat een verdere verfijning van het Masterplan richting stedenbouwkundige kaders heeft plaatsgevonden. Om tot deze verfijning te kunnen komen zijn ook extra participatiebijeenkomsten met het dorp georganiseerd. Naar ons idee is met de verdere verfijning en de bijeenkomsten toegewerkt naar een zo gedragen mogelijk plan.
2. Een belangrijk uitgangspunt in het masterplan is dat we toewerken naar een herkenbare plek in het centrum van Doorwerth waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten kunnen plaatsvinden, zoals de activiteiten die nu gehouden worden in voorheen de Poort van Doorwerth (nu: 'Ons Middelpunt'). Het toekomstige plein draagt bij aan het creëren van een herkenbare plek en met de beoogde nieuwbouw daaromheen wordt voorzien in ruimte om de activiteiten te laten plaatsvinden. Daarbij houden we ook rekening met nieuwe ruimte voor voorheen de Poort van Doorwerth (nu: 'Ons Middelpunt'). Door in het plan te voorzien in een nieuwe plek voor de activiteiten van voorheen de Poort van Doorwerth laten we als gemeente zien dat we waarde hechten aan deze activiteiten met de bijbehorende sociale structuur.
3. Zoals in voorgaande reactie al is aangegeven hechten we veel waarde aan de activiteiten die in voorheen de Poort van Doorwerth (nu: 'Ons Middelpunt') worden georganiseerd met bijbehorende sociale structuur van bijvoorbeeld vrijwilligers en inwoners die elkaar hier ontmoeten. We vinden het belangrijk dat we in een nieuw dorps hart een plek hebben waar we dit voort kunnen zetten richting de toekomst. Het is en was niet ons doel om de stichting Poort van Doorwerth daarbij te passeren.
4. Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Wij delen de twijfels van indiener op het gebied van de financiële haalbaarheid van het plan dan ook niet.
5. Het klopt dat we samen met de grondeigenaren van het winkelcentrum tot de conclusie zijn gekomen dat het op korte termijn niet mogelijk is om de ambities uit het Masterplan met

betrekking tot het winkelcentrum en de winkels/horeca op de kop van de Dillenburgflat waar te kunnen maken. Dat neemt niet weg dat we voor de lange termijn willen kijken of er zich kansen voordoen om de ambities alsnog mogelijk te maken. Om die reden is de ambitie opgenomen in onze omgevingsvisie.

6. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er diverse extra participatiebijeenkomsten met de inwoners van Doorwerth geweest. Uit deze bijeenkomsten hebben wij niet opgemaakt dat er geen draagvlak is voor het plein.
7. De gedachte achter het masterplan is dat er een herkenbare plek in het centrum komt waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. We werken met zijn allen dan ook toe naar een centrum waarbinnen activiteiten plaats kunnen vinden. Zo ook de activiteiten die vanuit Stichting de Poort geïnitieerd worden / werden.
8. Tussen de terinzagelegging van het ontwerpplan is er veel gebeurd, waaronder het verder gaan met de planontwikkeling en communicatie. In de tussentijd heeft de stichting 'Poort van Doorwerth' in die vorm op houden te bestaan. Het pand heet nu 'Ons Middelpunt'. Het pand is eigendom van de gemeente en zal gesloopt worden. Op de locatie van het huidige schoolgebouw van de Atlas aan de Mozartlaan, zal conform het Masterplan een nieuw gebouw gebouwd worden waar de functies en activiteiten terug kunnen komen.

#### **conclusie:**

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

#### **6.3.7 zienswijze 6**

##### zienswijze 6

Adres: gezamenlijke zienswijze: Bachlaan 12, 14, 16, 18 en 20  
& Beethovenlaan 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019

Inboeknummer: 99762

#### **samenvatting zienswijze:**

Reclamanten zijn allen woonachtig aangrenzend aan de locatie waar het LOC is voorzien. Reclamanten willen zich met name richten op het aspect geluidsoverlast van het geplande LOC en de noodzakelijke maatregelen daartegen, het ontbreken van een inrichtingsplan en de planschaderisico-analyse.

#### **1. Geluidsoverlast:**

Reclamanten zijn van mening dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de te verwachten geluidsoverlast van de spelende kinderen op het schoolplein.

In de huidige situatie ervaren reclamanten reeds (enige) geluidsoverlast, hetgeen acceptabel is omdat het gedurende de reguliere schooltijden een tijdelijk karakter heeft, maar in de geplande situatie, waarbij de school aanzienlijk wordt vergroot tot maar liefst 350 leerlingen, vrezende reclamanten voor ernstige geluidsoverlast. Deze geluidsoverlast zal zich bovendien niet beperken tot de schoolpauzes. De buitenspeelruimte zal gedurende de schooluren veelvuldig in gebruik zijn, om te spelen en mogelijk ook voor het geven van gymlessen. Vanwege de geplande naschoolse opvang zal de geluidsoverlast zich bovendien niet beperken tot schooluren.

Reclamanten constateren dat er in de plantoelichting en de daarbij behorende onderzoeken geen enkele aandacht voor deze vorm van geluidsoverlast is geweest. Ten onrechte is aldus niet onderzocht of de te verwachten geluidsoverlast als gevolg van menselijk stemgeluid uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Het is voor reclamanten hierbij extra bezwaarlijk dat, zoals het masterplan indiceert, de buitenspeelruimtes aan de noordzijde (resp. westzijde) van het gebouw zijn gepland en daardoor direct grenzen aan de achtertuinten van de woningen van reclamanten. De buiten speelruimtes hierdoor op slechts circa 15 meter van onze woningen verwijderd zijn, zonder dat enige vorm van geluidsscherm/geluidsmuur geplaatst zal gaan worden. Echter wanneer de oriëntatie van gebouw en buitenspeelruimtes omgekeerd zou worden, dat wil zeggen de het speelterrein aan de zuidzijde van het schoolgebouw, (en voor de bewoners van de Beethovenlaan respectievelijk ten oosten van het schoolgebouw), kan het schoolgebouw fungeren als een soort geluidsscherm. Reclamanten verwachten dat de geluidsoverlast bij deze indeling aanzienlijk kleiner zal zijn.

## **2. Plan regels:**

Reclamanten zijn enigszins verrast dat er ergens verscholen in de planregels een "ondergeschikte horeca" van 500 m<sup>2</sup> met terras mogelijk zal zijn. Dit zal zeker ook een bijdrage in potentiële geluidsoverlast leveren zeker als er meerdere evenementen gehouden kunnen worden die zich ook over andere uren van de dag inclusief avond en nacht (?) kunnen uitstrekken.

## **3. Inrichtingsplan:**

Reclamanten zijn van mening dat gelet op de planregels en de plantoelichting er onvoldoende waarborgen zijn ten aanzien van hetgeen ter plaatse zal worden gerealiseerd. De voorgestelde inrichting van plan is niet helder. Met name gezien het aantal (toegevoegde) functies is een inrichtingsplan zeer wenselijk, zo niet noodzakelijk. De wijze waarop nu vormgegeven wordt aan de bestemming kent (nagenoeg) geen borging in de planregels. De plantoelichting en de onderzoeken die daarbij horen maken niet inzichtelijk hoe bij plan maximalisatie er is gekeken naar het goede woon- en leefklimaat van de aanwonenden.

## **4. Planschaderisicoanalyse:**

De planschade risicoanalyse ontbreekt bij de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande uiteenzetting en de zienswijzen van Bachlaan 12 en 18, zijn reclamanten van mening dat zij fors achteruit in hun woongenot. Dit vertaalt zich in immateriële en materiële schade. Gezien de aanzienlijk materiële uitgedrukte schade in de vorm van waardevermindering van onder meer de percelen van betrokkenen, ontbreekt ten onrechte de planschaderisico-analyse.

## **Conclusie:**

Het is om vorenstaande redenen dat de reclamanten (direct omwonenden van het LOC) de gemeente verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

## **reactie:**

1. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven vormt de onderwijsvoorziening een hinderveroorzakende functie die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk kent richting gevoelige functies,



zoals woningen. In een gemengd gebied kan een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Ondanks dat het plangebied wordt getypeerd als een gemengd gebied is gekozen om in de planopzet rekening te houden met een richtafstand van 30 meter. Omdat de richtafstand in voorliggende situatie wordt gerespecteerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, zoals woningen, als gevolg van de onderwijsvoorziening in het geding is. Om die reden is er geen aanleiding van geluidsonderzoek te verrichten. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven en getoond wat de uitwerking van het geplande schoolgebouw is geworden. Die uitwerking heeft in de afgelopen jaren samen met onder andere de buurtbewoners, de bouwheer van de school, de architecten van de school, de scholen en de gemeente op een constructieve manier plaatsgevonden. Hierbij is het schoolgebouw uiteindelijk zo ontworpen dat het als een geluidsschermbaan gaat fungeren tussen de bestaande woningen in het westen en noorden en het speelterrein aan de oostzijde. Het bouwvlak van het bestemmingsplan is daardoor aangepast en verkleind en vrij straks om de geplande nieuwbouw gelegd. Hierbij is de bouwhoogte ook iets verlaagd en is een deel van het bouwvlak weggehaald wat dicht bij de woningen lag. Daarnaast is een aanduiding opgenomen waarbinnen geen speelterrein is toegestaan. Daarmee wordt de garantie op een grotere geluidsafstand dan de 30 meter richtafstand die hiervoor staat. Daarmee is ons inziens in voldoende mate tegemoetgekomen aan de bezwaren / vragen van omwonenden. In paragraaf 6.4 zijn de wijzigingen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan globaal weergegeven op de daar getoonde afbeeldingen.

2. De beoogde ondergeschikte horecafunctie heeft betrekking op het ontmoetingsdeel van het plan. Net zoals in de huidige situatie bij voorheen de Poort van Doorwerth (nu 'Ons Middelpunt') wordt het straks in het nieuwe ontmoetingsdeel mogelijk dat gebruikers en bezoekers een hapje en een drankje kunnen doen. Om te benadrukken dat de ondergeschikte horecafunctie uitsluitend ter plaatse van het ontmoetingsdeel is beoogd, hebben we deze gronden voorzien van de aanduiding 'horeca'. Daarmee is nu duidelijk dat de locatie daarvan op grote afstand is voorzien van reclamanten. Ook hebben we een definitie opgenomen in het bestemmingsplan zodat duidelijk is wat we hiermee bedoelen.
3. Bij een gebiedsontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van 'grof naar fijn' te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van het masterplan hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan is een verdere concretisering van het masterplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal weer een verdere concretisering van de plannen plaatsvinden door toe te werken naar bouwvergunningen en een inrichtingsplan. Omdat na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verder is gewerkt aan de plannen voor de onderwijsvoorziening is het mogelijk om op dit punt het vast te stellen bestemmingsplan verder te verfijnen en concretiseren. Het opstellen van een inrichtingsplan is echter nog niet mogelijk in deze planfase. Omdat we op dit moment deze informatie nog niet voorhanden hebben, kunnen we niet tegemoet komen aan het verzoek van indiener. Zie verder de hiervoor gegeven reactie bij punt 1.
4. Bij nieuwe bestemmingplannen kan het zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Een bestemmingsplanprocedure en een verzoek tot planschade worden gezien als twee losstaande zaken. Er bestaat daarom geen verplichting om bij een bestemmingsplan een planschaderisico-analyse toe te voegen. Het staat indiener uiteraard vrij om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Uiteraard hebben we bij de uitwerking van de positionering van het schoolgebouw zo goed mogelijk rekening gehouden met de bezwaren van omwonenden en het eventuele planschaderisico daarbij verminderd.

**conclusie:**

Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast door het bouwvlak voor de onderwijsvoorziening te verkleinen en iets te verlagen. Daarnaast is een aanduiding opgenomen waarbinnen geen speelterrein is toegestaan. Tevens zijn de mogelijkheden voor horeca in het ontmoetingsdeel verder geconcretiseerd door middel van het opnemen van een definitie, locatie-aanduiding en oppervlaktegrens.

### 6.3.8 zienswijze 7

#### zienswijze 7

Adres: Bachlaan 47, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019  
 Inboeknummer: 99748

#### **samenvatting zienswijze:**

##### 1. Bouwhoogte in relatie tot afstand

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt de functiewijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen' aangepast maar ook de maximale bouwhoogte van circa zeven naar elf meter. De niveauverschillen in het maaiveld zijn hier buiten beschouwing gelaten. De toename van de nieuwe toegestane maximale bouwhoogte heeft een negatief effect voor het vrije uitzicht van de aangrenzende woningen aan de Bachlaan, waaronder de woning van reclamant.

De eerste zienswijze is dat de toename van de bouwhoogte mogelijk kan zijn wanneer dit wordt verbonden aan voorwaarden omtrent de afstand tot de aangrenzende bewoning. Dit kan door middel van het vergroten van de afstand (rooilijn) tot de openbare weg en vervolgens, wanneer nodig, een opklimmende bouwhoogte richting het centrum.

##### 2. Gepresenteerde modellen

Tijdens de bewonersavond van 15 mei 2019 werden drie modellen gepresenteerd. In de modellen 'masterplan' en 'lanen' is een strokenverkaveling herkenbaar, het model 'patio's' is gebaseerd op het principe van het gesloten bouwblok. De modellen met de strokenverkaveling zijn goed toe te passen binnen de bestaande structuur en sluiten aan bij de aangrenzende bestaande verkaveling. Een verkaveling met een gesloten bouwblok maakt een alzijdige massieve indruk in de groene omgeving. In het algemeen kan worden gesteld dat een patiowoning of een patioblok een introvert karakter heeft ten opzichte van een stroken verkaveling.

De tweede zienswijze is dat de toename van de bouwhoogte eveneens gekoppeld moet worden aan de oriëntatie van de geplande bouwvolumes. Naast de eerder door reclamant aangegeven nader te bepalen rooilijn heeft een open (stroken-) verkaveling een betere relatie tot de omgeving dan een gesloten bouwblok. Het patio's model is niet geschikt en niet passend binnen de bestaande structuur.

Het introverte karakter van het model patio's is niet passend is bij uw doelstelling 'ontmoeten en verbinden' zoals gepresenteerd op 15 mei 2019.

##### 3. Positie bouwvlak en bestaande bomen:

Een volledige bestemmingsplan kaart ontbreekt bij de gepubliceerde documenten. In artikel 1.3 ontbreekt bij de afgebeelde 'Uitsnede nieuwe verbeelding bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum

2019, leren ontmoeten en wonen” een verklarende legenda. Op het eerder beschikbaar gestelde kaartmateriaal is te zien dat alle getoonde modellen dichter bij de aangrenzende bebouwing zijn gepland dan de bestaande school. De bouwblokken lijken zelfs door het aangegeven vigerende bouwvlak te gaan.

De derde zienswijze is om de bouwhoogte en de afstand tot de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant, samen met het behoud van groen te bepalen. Aan de hand van de bomeninventarisatiekaart op de website 'bomen Richtersweg Bachlaan Doorwerth' is een projectie van het bouwvlak ten zuiden van kroonprojecties van lijn van gezonde bomen 583/584, 529, 516/517 goed voor het groen als ook voor de groene buffer tussen de geplande bebouwing en de bestaande woningen. Dit was overigens één van de belangrijke resultaten uit de bewonersavond gehouden in september 2018.

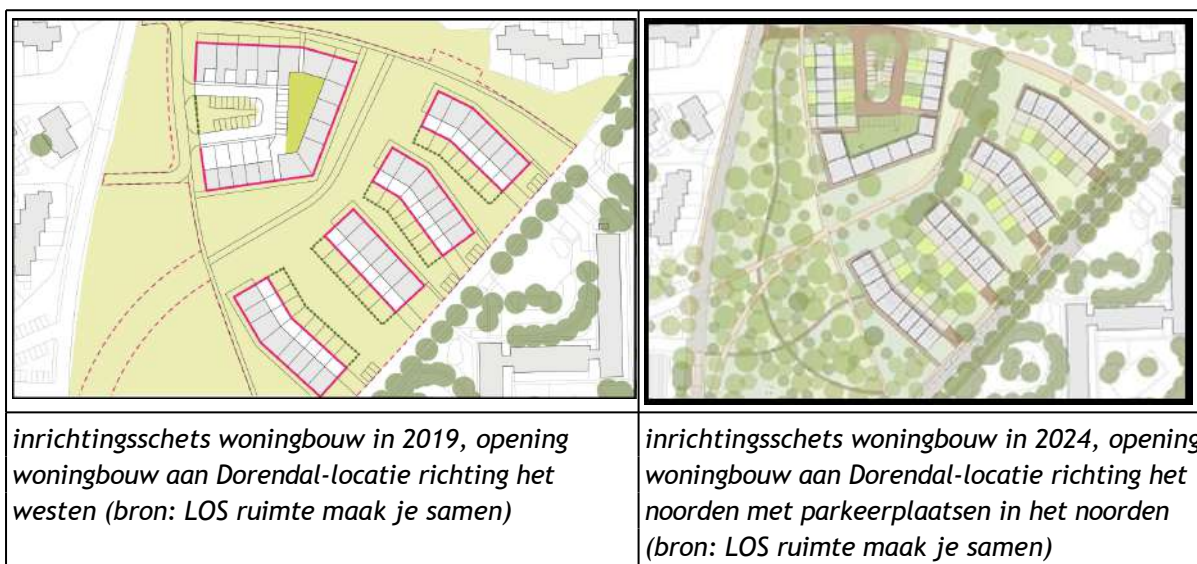
Tot slot neemt reclamant aan dat de gemeente op de hoogte is van de eerdere inspraakronden en protesten tijdens het tot stand komen van de bestemmingsplannen welke is vastgesteld op 26 juni 2013. De bouwhoogten in relatie tot de rooilijnen waren ook toen al onderwerp van gesprek.

De hoge waardering van het 'Dorpsbos' is in 2013 vastgesteld en vastgelegd in het amendement behorend bij het vigerende bestemmingsplan. Reclamant gaat er hierdoor vanuit dat bij een eventuele uitvoering van de woningen extra aandacht wordt gevraagd aan het bouwbedrijf en mogelijk budget wordt vrijgemaakt om voldoende beschermende maatregelen te treffen voor het groen tijdens de bouw.

**reactie:**

1. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse participatiebijeenkomsten met de inwoners van Doorwerth gevoerd. Tevens is verder gewerkt aan een verfijning van de ontwikkelingen binnen het masterplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de maximum bouwhoogte van het woonveld (Dorendallocatie) dat tegenover reclamant is gesitueerd gedeeltelijk (aan de noordzijde) wordt teruggebracht tot 7 meter. Op deze manier komen we tegemoet aan de zienswijze van reclamant.
2. Voor de Dorendallocatie geldt dat we inzetten op het realiseren van het realiseren van woningen in een U-vorm, waarbij de woningen gezamenlijk één volume vormen. Door de U-vorm van de noordzijde open te houden, te werken met knikjes in de rooilijn, in te zetten op groene deken en natuurlijke gevelbekleding zijn we van mening dat er wordt voorzien in passende nieuwbouw, waarbij het principe van wonen in een bosachtige omgeving goed kan worden bereikt. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorzag het toen gepresenteerde globale inrichtingsplan voor de woningbouw aldaar in een wooncluster die ontsloten werd in het westen en met de opening van het wooncluster in het westen. Zie de navolgende afbeelding. Inmiddels is het geplande wooncluster aldaar inmiddels weer een kwartslag gedraaid zoals het opgenomen was in het Masterplan voor het centrum van Doorwerth. Daardoor is de ontsluiting daarvan nu weer voorzien in het noorden en ontstaat er meer (open) ruimte aan de noordzijde. De eerder voorziene wandvorming aan de noordzijde, in de buurt van het perceel van reclamant, van de gebouwen is daarmee weggehaald. Door deze draaiing van het voorziene bouwplan is ook duidelijk dat in het middenterrein daarvan ook duidelijk dat hier geen woningen komen maar parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom aldaar de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen waardoor het duidelijk is dat daarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Zie de navolgende afbeelding.

3. De verbeelding van een bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In de toelichting van het bestemmingsplan is een analoge weergave van de verbeelding opgegeven, maar de digitale versie van de verbeelding is het juridisch leidende document. Wij raden reclamant dan ook aan om altijd de digitale versie te raadplegen. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is ook een legenda terug te vinden. Los hiervan geldt dat we onder 1 reeds hebben toegelicht dat we de maximum bouwhoogte van de Dorendal-locatie aan de noordzijde hebben teruggebracht tot 7 meter. Verder is ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in het bos. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in de bosachtige omgeving. Op die manier komen we naar ons idee goed aan de zienswijze van reclamant tegemoet.



#### conclusie:

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze door de bouwhoogte aan de noordzijde van de Dorendal-locatie te verlagen tot maximaal 7 meter. Tevens is het woongebied hier verkleind en is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ook is de Bomen Effect Analyse in de toelichting verwerkt en als bijlage opgenomen.

#### 6.3.9 zienswijze 8

##### zienswijze 8

Adres: Bachlaan 45, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 12 juni 2019  
 Inboeknummer: 98639

### samenvatting zienswijze:

De locatie tussen de Bachlaan en Richtersweg ter hoogte van de huidige basisschool Dorendal is een terrein met een bestemming voor maatschappelijke doeleinden. Nu is in het Centrumplan Doorwerth aangekondigd om de school te verplaatsen naar het centrum en de vrijgekomen bouwgrond te benutten als woongebied. Een belangrijk deel van de bouwrechten zijn op dit moment niet geëffectueerd op deze locatie, waardoor het bosachtige karakter in stand is gebleven en bekend is geworden als 'Het Dorpsbos' bij de bewoners in Doorwerth,

In het bestemmingsplan uit 1999 genoot het groen op de locatie enige bescherming door de volgende omschrijving op hoofdlijnen voor het gebied: 'De nieuwe bebouwing dient zodanig te worden gesitueerd, dat het beeld van 'bebouwing in het park ontstaat' als overgang tussen 'wonen in het bos' van de clusterwoningen en 'het wonen aan een plantsoen in de Richtersflat'. De bomen zijn inmiddels nog ouder geworden en er is een klein bospark ontstaan met grote landschappelijke en natuur kwaliteit. Die kwaliteiten van landschap en natuur worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Bebouwing in groen betekent dat er ruime afstand tussen bouwblokken moet worden genomen om het bosparkachtig karakter te behouden. Dit betekent ook dat de gebouwen klein van schaal moeten zijn en aansluiten op hun directe omgeving,

In 2013 is na intensief protesteren en vergaderen een nieuw bestemmingsplan voor Doorwerth en het 'Dorpsbos' vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Doorwerth 2013 is een amendement 1 'Dorpsbos' toegevoegd dat ook is vastgesteld en goedgekeurd. In het amendement worden de kwaliteiten van het Dorpsbos vastgelegd "het Dorpsbos is voor veel inwoners van Doorwerth een zeer gewaardeerd stuk groen, dat sterk bijdraagt aan de leefbaarheid van deze omgeving en het woongenot van bewoners".

Als clusterbewoner grenst de tuin van reclamanten direct aan het 'Dorpsbos'. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de landschappelijke en natuurkwaliteiten moeten blijven behouden. Dit betekent dat er ruime afstand moet zijn tot de nieuwe woningen en dat de woningen niet te hoog moeten worden. Dit betekent ook dat reclamanten niet geconfronteerd willen worden met een gesloten wand van 65 meter breed en drie woonlagen hoog.

- In amendement 1 bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' worden ook regels gesteld voor bouwhoogten. Hierin staat onder punt 6. Conform het vigerende bestemmingsplan voor de locatie waar nu de basisschool is gevestigd is een maximale bouwhoogte van 6 meter vastgesteld, ten tijde van de vaststelling was dit toereikend voor een gebouw in twee bouwlagen te realiseren. Dus twee bouwlagen is het maximum in dit bestemmingsplan voor de bouwlocatie basisschool Dorendal. Bovendien stijgt de helling achter onze woning tot aan de school met 2,5 meter (bijlage 2). Reclamanten worden dus sowieso geconfronteerd met een wand van 8,5 meter (2,5 en 6 m.). Reclamanten stellen voor om in het bestemmingsplan voor de alle clusterwoningen een zone van 30 meter te introduceren waar de bouwhoogte 6 meter bedraagt. De zone start vanaf de bestemmingsplangrens Woongebied.
- Een bouw wand van 65 meter breed en drie lagen hoog inclusief stijging maaiveld maakt een gesloten schaduw wand van 11,5 meter (zoals voorgesteld in bestemmingsplan). Met een tuin op het zuiden betekend dit forse schaduw in de tuin van reclamanten en dus schade. Door de wand te breken in losse vrijstaande lage bouwvolumes met flinke ruimte ertussen kan de schade worden beperkt. Reclamanten stellen voor om bij nieuwbouw losse losstaande volumes te realiseren met grote ruimte ertussen.
- In het bestemmingsplan 'Richtersweg-Bachlaan 1999' voor Doorwerth bedroeg de rooilijn 10 meter uit de bestemmingsplangrens die samenvalt met de huidige gevellijn van de school De Dorendal.

Het voorstel is om voor alle clusterwoningen de rooilijn te herintroduceren voor 10 meter uit de bestemmingsplangrens voor het Woongebied.

Het Dorpsbos is wat woonomgeving betreft in Nederland een AAA locatie. Er is vrijwel nergens in Nederland een locatie waar je in een bestaande bosomgeving kunt bouwen midden in een nationaal landschap zoals de Veluwe. Een dergelijke locatie vraagt dus om AAA ruimte voor de landschappelijke inpassing en natuurkwaliteiten. Het gaat om een goed ontwikkeld bosecosysteem gekenmerkt door flora van oude bossen. In 2013 is dit raadsbreed met het amendement goed begrepen door de fracties.

Reclamanten maken bezwaar tegen bouwvoorstellen waarbij in een groot gesloten volume en hoogte wordt gerealiseerd zoals recentelijk is gepresenteerd op de bewonersavond. In het model 'patio' wordt de volumereguleer en hoogte overtreden (bijlage 4). Het volume presenteert zich naar de clusters aan de Bachlaan als een gesloten front van 65 meter. De hoogte van het gebouw bedraagt 3 lagen terwijl in het vigerende bestemmingplan 2 lagen is voorgeschreven. Model 'Patio' past niet zo bij het 'Dorpsbos' karakter waar mensen elkaar in een park kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen.

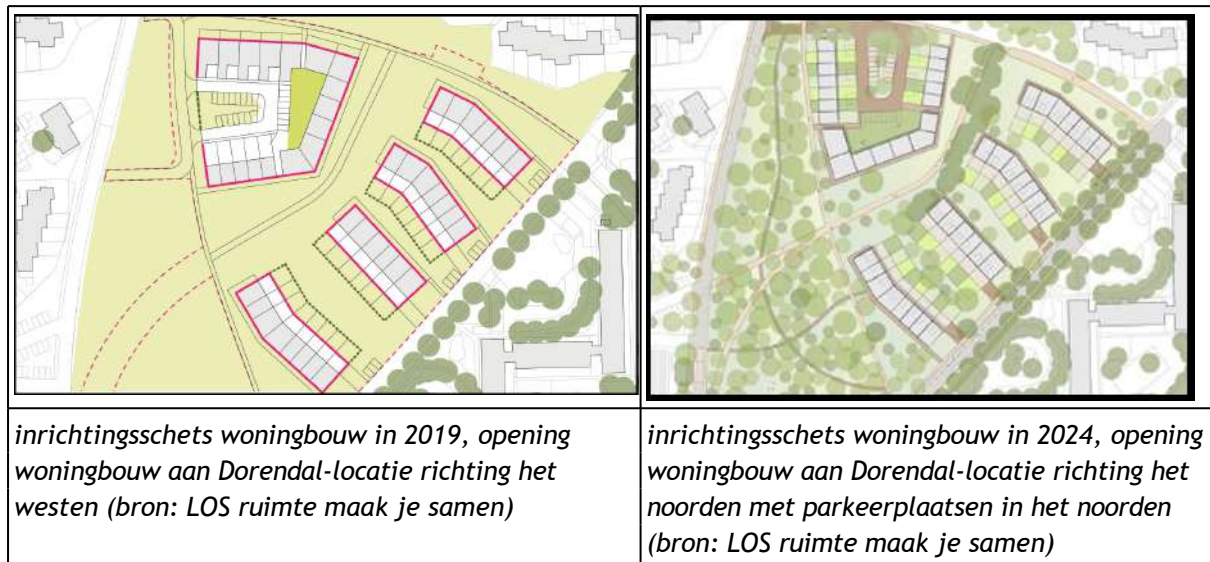
In de beide andere modellen wordt de hoogte overschreden met 1 bouwlaag aan de clusterzijde. Reclamanten willen de gevelrooilijn opnieuw introduceren voor alle clusterwoningen van 10 meter vanaf de bestemmingsplangrens Woongebied. Het is moeilijk te controleren of dit in de varianten is gerealiseerd wordt omdat de tekeningen niet maatvast zijn.

Reclamanten maken dus bezwaar tegen het huidige ontwerpbestemmingsplan Doorwerth Centrum 2019 en vragen het bestemmingsplan op genoemde punten te wijzigen.

#### **reactie:**

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse participatiebijeenkomsten met de inwoners van Doorwerth gevoerd. Tevens is verder gewerkt aan een verfijning van de ontwikkelingen binnen het masterplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de maximum bouwhoogte van het woonveld (Dorendal-locatie) dat tegenover reclamant is gesitueerd gedeeltelijk (aan de noordzijde) wordt teruggebracht tot 7 meter (gelijke maximum bouwhoogte als nu het geval is). Op deze manier komen we tegemoet aan de zienswijze van reclamant. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorzag het toen gepresenteerde globale inrichtingsplan voor de woningbouw aldaar in een wooncluster die ontsloten werd in het westen en met de opening van het wooncluster in het westen. Zie de navolgende afbeelding. Inmiddels is het geplande wooncluster aldaar inmiddels weer een kwartslag gedraaid zoals het opgenomen was in het Masterplan voor het centrum van Doorwerth. Daardoor is de ontsluiting daarvan nu weer voorzien in het noorden en ontstaat er meer (open) ruimte aan de noordzijde. De eerder voorziene wandvorming aan de noordzijde, in de buurt van het perceel van reclamant, van de gebouwen is daarmee weggehaald. Door deze draaiing van het voorziene bouwplan is ook duidelijk dat in het middenterrein daarvan ook duidelijk dat hier geen woningen komen maar parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom aldaar de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen waardoor het duidelijk is dat daarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Zie de onderstaande afbeelding. Verder is ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige

groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoon wordt in een bosachtige omgeving. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in de bosachtige omgeving. Op die manier komen we naar ons idee goed aan de zienswijze van reclamant tegemoet.



**conclusie:**

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze door de bouwhoogte aan de noordzijde van de Dorendal-locatie te verlagen tot maximaal 7 meter. Tevens is het woongebied hier verkleind en is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ook is de Bomen Effect Analyse in de toelichting verwerkt en als bijlage opgenomen.

**6.3.10 zienswijze 9**

zienswijze 9

Adres: Bachlaan 12, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 2 juli 2019  
 Inboeknummer: 99746

**samenvatting zienswijze:**

1. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

In de plantoelichting niet is ingegaan op de nieuwe planologische situatie. Er is op geen enkele wijze onderzocht of de nieuwe planologische ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Door deze ontwikkeling zal de omgeving ten zuiden van het perceel reclamant gedomineerd te gaan worden door een Leer en Ontmoetings Centrum (LOC), bestaande uit een groot multifunctionele gebouw. Dat grote ruimte multifunctionele gebouw gaat onder meer onderdak bieden aan onder andere de volgende functies: basisscholen De Dorendal en de Atlas, (de activiteiten die plaatsvinden in) Dorpshuis de Poort, (ondergeschikte) horeca, Peuterspeelplein en de Speelboerderij. Voorts zijn



ook evenementen mogelijk op het terrein. Ook is gestapelde woningbouw in de vorm van 16 appartementen toegestaan.

Er is aldus sprake van nieuwvesting, die van invloed zal zijn op de directe, thans nog relatief rustige, woonomgeving. Met name op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de vestiging van horeca toegestaan en het houden van (een onbeperkt aantal) evenementen is niet/onvoldoende ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is temeer bezwaarlijk nu de locatie van de horeca niet is vastgelegd in het bestemmingsplan, nu de omvang van het terras bij deze horeca op geen enkele wijze is beperkt, nu het aantal te houden evenementen (op jaarbasis) onbeperkt is en tevens de omvang van het evenement (qua oppervlakte) ook onbeperkt is. De ruimtelijke gevolgen van deze twee nieuwe functies zijn derhalve zeer aanzienlijk.

En tenslotte is het totale oppervlakte van de bouwvlakken in het ontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op terrein ten zuiden van het perceel van cliënten 3 kleinere bouwvlakken met slechts een gezamenlijke oppervlakte van afgerond circa 1.500 m<sup>2</sup>. In het ontwerp-bestemmingsplan is één groot bouwvlak opgenomen van afgerond circa 6.000 m<sup>2</sup>! De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze aanzienlijke vergroting is onvoldoende onderzocht en gemotiveerd.

## 2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten onrechte is onderhavige nieuwvestiging niet, danwel onvoldoende, getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met name de nieuwvestiging van de horeca, waarvan de oppervlakte op grond van de planvoorschriften 500 m<sup>2</sup> mag bedragen, is ten onrechte niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gezien het overvloedige horeca-aanbod in de directe omgeving zijn cliënten van oordeel dat er geen behoefte is aan nog een extra horeca-gelegenheid. Ten onrechte ontbreekt een (deugdelijk) onderzoek naar de aanwezigheid van de behoefte voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze onderzoeken moeten in ieder geval voldoende, actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens inzichten geven.

Reclamant is van oordeel dat, gelet op het vorenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder a van het Bro.

## 3. Provinciaal en gemeentelijk beleid

In de plantoelichting is onvoldoende aangetoond dat de onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen provinciaal beleid.

Met name de nieuwvestiging van de horeca, waarvan de oppervlakte op grond van de planvoorschriften 500 m<sup>2</sup>, en de mogelijkheid om het gehele terrein voor een evenement te gebruiken is onvoldoende getoetst aan het beleid. Wat betreft het evenement is van belang dat de duur van het evenement weliswaar is beperkt tot 1 dag, maar dat hierbij het opbouwen en afbreken niet is begrepen. De overlast die reclamant ten gevolgen van het 1 daagse evenement zal ervaren is aldus niet beperkt tot 1 dag, maar zal in de regel minimaal 3 dagen (maar eventueel nog meer) bedragen. Bovendien is het aantal evenementen op jaarbasis niet beperkt. Hierdoor kan reclamant feitelijk ieder weekend geconfronteerd worden met een evenement. Ook de omvang van het evenement is op geen enkele wijze beperkt, zodat het gehele terrein voor het evenement gebruikt kan worden. Dit zal het woongenot van reclamant ernstig aantasten.

Wat betreft de horeca met terras is van belang dat het maximum bruto vloeroppervlakte van de horeca weliswaar is beperkt tot 500 m<sup>2</sup> maar dat de oppervlakte van het terras op geen enkele wijze is beperkt. Ook is de locatie van de horecavoorziening met terras niet bepaald in de bestemmingsplan. Het terras met horecavoorziening kan aldus op slechts 15 meter van het perceel

van reclamant gesitueerd worden.

Gezien het voornoemde vreest reclamant dat zijn woongenot ten gevolge van onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ernstig wordt aangetast. Derhalve kan niet worden gesteld dat voldaan wordt aan het de doelstelling “het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving” uit de Omgevingsvisie.

#### 4. Geluidsoverlast

Reclamant merkt op dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de te verwachten geluidsoverlast van de spelende kinderen op het schoolplein.

In de huidige situatie ervaart reclamant reeds (enige) geluidsoverlast. In de geplande situatie, waarbij de school aanzienlijk wordt vergroot tot maar liefst 300 a 350 leerlingen, vreest reclamant zeer ernstige geluidsoverlast. Deze geluidsoverlast zal zich bovendien niet enkel beperken tot de schoolpauzes. Het speelveld zal gedurende naar verwachting de gehele dag veelvuldig in gebruik zijn, om te spelen en voor het geven van gymlessen. Vanwege de geplande naschoolse opvang zal de geluidsoverlast zich bovendien niet enkel beperken tot schooluren.

Reclamant constateert dat er in de plantoelichting en de daarbij behorende onderzoeken geen enkele aandacht voor deze vorm van geluidsoverlast is geweest. Ten onrechte is aldus niet onderzocht of de te verwachten geluidsoverlast als gevolg van menselijk stemgeluid uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Zoals de Afdeling op 20 juni 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW8871) heeft overwogen dient deze vorm van geluidsoverlast in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk te worden onderzocht.

Voor reclamant is hierbij extra bezwaarlijk dat het speelterrein en grasveld aan de noordzijde van het terrein zijn gepland en het schoolgebouw aan de zuidzijde. Het speelterrein en grasveld zal hierdoor op slechts circa 15 meter van de woning van reclamant verwijderd zijn, zonder dat enige vorm van geluidsscherm/geluidsmuur geplaatst zal gaan worden. Wanneer dit omgekeerd zou worden, dat wil zeggen de het speelterrein en grasveld aan de zuidzijde van het terrein en het schoolgebouw aan de noordzijde, kan het schoolgebouw fungeren als een soort geluidsscherm. Reclamant verwacht c.q. hoopt dat de geluidsoverlast bij deze indeling aanzienlijk kleiner zal zijn.

Voorts maakt ontwerp-bestemmingsplan het gebruik ten behoeve van “ondergeschikte horeca met een maximum brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en met terras” en ten behoeve van “kleine evenementen” mogelijk. Reclamant constateert dat er in de plantoelichting en de daarbij behorende onderzoeken er geen enkele aandacht is geweest voor de geluidsoverlast die deze horeca met terras en evenementen met zich brengen.

Daarnaast zijn ook een aantal overige functies niet onderzocht. Gezien de brede definitie van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' (zoals vermeld bij de bestemming 'maatschappelijk') kunnen een zeer breed scala aan voorzieningen gebruik maken van het plangebied ten zuiden van het perceel van reclamant. Bovendien is bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan zeer aanzienlijk vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op terrein ten zuiden van het perceel van reclamant 3 kleinere bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van afgerond circa 1.500 m<sup>2</sup>. In het ontwerp-bestemmingsplan is één groot bouwvlak opgenomen van afgerond circa 6.000 m<sup>2</sup>! Ten onrechte zijn de voornoemde nieuwe functies niet, conform de maximale planologische invulling, in het onderzoek meegenomen. Hierdoor is het onderzoek ondeugdelijk vastgesteld.

Evenmin is aandacht geweest voor de geluidsoverlast ten gevolge van de mogelijke verkeers-aantrekkende werking ter zake van alle extra voorzieningen/nieuwvestigingen.

Reclamant is dan ook van mening dat er is sprake van onzorgvuldige besluitvorming en strijd met het motiveringsbeginsel. Bovendien is onderhavig ontwerpbestemmingsplan niet ruimtelijk aanvaardbaar.

## 5. Schaduw en bezonning

Ten onrechte heeft er geen onderzoek plaats gevonden naar de schaduwwerking en ontnemen van bezonning die zal ontstaan als gevolg van deze plan wijziging.

Het is bij een wijziging van deze aard absoluut noodzakelijk om te onderzoeken wat de gevolgen zullen zijn voor de omgeving. Ook voor het woongenot van reclamant is het van belang dat er voldoende bezonning aanwezig zal blijven en de schaduwwerking beperkt zal blijven, aangezien de overlast als gevolg van schaduwwerking zijn woongenot zal aantasten.

## 6. Verkeer en parkeren

Ten onrechte heeft er geen afdoende onderzoek plaats gevonden naar de verkeer en parkeren. Bij de plantoelichting is weliswaar een verkeerskundig rapport van Mobycon gevoegd, maar aan dit rapport kleven diverse gebreken.

Zo wordt in het verkeerskundig rapport uitgegaan van een nieuwvestiging van horeca van slechts 150 m<sup>2</sup>. Op grond van de planvoorschriften bedraagt het maximum brutovloeroppervlakte van de horeca maar liefst 500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is bovendien ook nog een terras mogelijk van een onbeperkte omvang. Hierdoor is de verkeersaantrekkende werking en het aantal benodigde parkeerplaatsen onjuist berekend. De mogelijkheid om op het plangebied een onbeperkt aantal evenementen te houden, die in omvang ook niet zijn beperkt, is bovendien ten onrechte in zijn geheel niet meegenomen in het verkeerskundig rapport.

Daarnaast zijn ook een aantal overige functies niet onderzocht. Gezien de brede definitie van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' (zoals vermeld bij de bestemming 'maatschappelijk') kunnen een zeer breed scala aan voorzieningen gebruik maken van het plangebied ten zuiden van het perceel van cliënten. Bovendien is bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan zeer aanzienlijk vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op terrein ten zuiden van het perceel van cliënten 3 kleinere bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van afgerond circa 1.500 m<sup>2</sup>. In het ontwerp-bestemmingsplan is één groot bouwvlak opgenomen van afgerond circa 6.000 m<sup>2</sup>! Ten onrechte zijn de voornoemde nieuwe functies niet, conform de maximale planologische invulling, in het onderzoek meegenomen. Hierdoor is het onderzoek ondeugdelijk vastgesteld.

Voorts is het aanleggen en in standhouden van parkeergelegenheid is onvoldoende opgenomen in het plan. Een dergelijke bepaling dient na afschaffing van de bepaling uit de bouwverordening, te worden opgenomen in de planregels. In artikel 15.2 van de planvoorschriften is weliswaar bepaald dat:

*“Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.”*

Echter hiermee wordt niet geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden ter zake de nieuwe gebruiksmogelijkheid 'evenementen'. Dit terwijl evenementen juist een enorme verkeersaantrekkende werking hebben. Evenmin is met deze bepaling geborgd dat de vereiste parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden aangelegd en ook nog eens in stand worden gehouden.

Een voorwaardelijke verplichting die bepaalt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, voordat de bestemming in gebruik wordt genomen ontbreekt immers in de planregels.

Ten aanzien van verkeer wijst reclamant tenslotte erop dat er onvoldoende is geborgd in het plan. De locatie van parkeren en de wijze van ontsluiting is niet/onvoldoende geregeld in het plan.

## 7. Geur

Reclamant wijst erop dat er in de plantoelichting geen enkele rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van geur en andere hinder op de omliggende woonomgeving en flora en fauna, waaronder begrepen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Met name gezien de toevoeging van de nieuwe functies 'horeca en evenementen' is dit zeer bezwaarlijk.

## 8. Luchtkwaliteit

Reclamant wijst er allereerst op dat er in de plantoelichting onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van stikstof en andere hinder op de omliggende woonomgeving en flora en fauna, waaronder begrepen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Nu het verkeerskundig rapport van Mobycon niet juist is, is de daarop gebaseerde memo Luchtkwaliteit Centrumplan Doorwerth eveneens onjuist. In de memo Luchtkwaliteit Centrumplan Doorwerth wordt immers gerekend met de resultaten van het verkeerskundig rapport van Mobycon.

Daarnaast wordt in de memo Luchtkwaliteit Centrumplan Doorwerth ten onrechte geen rekening gehouden met de verslechtering van de luchtkwaliteit door de nieuwvestiging van horeca met terras en evenmin met de mogelijkheid om op het plangebied een onbeperkt aantal evenementen te houden, die in omvang ook niet zijn beperkt.

Daarnaast zijn ook een aantal overige functies niet onderzocht. Gezien de brede definitie van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' (zoals vermeld bij de bestemming 'maatschappelijk') kunnen een zeer breed scala aan voorzieningen gebruik maken van het plangebied ten zuiden van het perceel van cliënten. Bovendien is bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan zeer aanzienlijk vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op terrein ten zuiden van het perceel van cliënten 3 kleinere bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van afgerond circa 1.500 m<sup>2</sup>. In het ontwerp-bestemmingsplan is één groot bouwvlak opgenomen van afgerond circa 6.000 m<sup>2</sup>! Ten onrechte zijn de voornoemde nieuwe functies niet, conform de maximale planologische invulling, in het onderzoek meegenomen. Hierdoor is het onderzoek ondeugdelijk vastgesteld.

## 9. Inrichtingsplan

Reclamant is van mening dat gelet op de planregels en de plantoelichting er onvoldoende waarborgen zijn ten aanzien van hetgeen ter plaatse zal maar ook moet worden gerealiseerd. De voorgestelde inrichting is niet helder. Met name gezien het aantal (toegevoegde) functies is een inrichtingsplan zeer wenselijk.

Kortom, de wijze waarop nu vormgegeven wordt aan de bestemming kent (nagenoeg) geen borging in de planregels. De plantoelichting en de onderzoeken die daarbij horen maken derhalve niet inzichtelijk hoe bij planmaximalisatie er is gekeken naar het goede woon- en leefklimaat van de aanwonenden.

## 10. Bedrijven en milieuzonering

Uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG volgt dat de aan te houden richtafstand van een sportvoorziening 50 meter. Deze functie is opgenomen onder de bestemming Maatschappelijk, de afstand reikt daarmee over de woning van cliënten.

Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

## 11. Planregels

Allereerst is reclamant van mening dat ter zake de horeca en de evenementen er ten onrechte in de planregels openingstijden ontbreken. Cliënten vrezen om die reden (geluids)overlast tot in de vroege uren. Om dit te voorkomen zijn cliënten van mening dat beperkingen moeten worden aangebracht in het toegestane gebruik van de horeca en evenementen.

Zoals bekend mogen in een bestemmingsplan slechts planregels worden opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben. Bepaalde openingstijden van horeca - zoals openingstijden tot middernacht - kunnen voor omwonenden ruimtelijk relevant zijn in verband met bijv. geluids- en parkeeroverlast voor de omgeving. Daarvan is in dit geval sprake. Pas wanneer de maximale openingstijden worden opgenomen in het bestemmingsplan kan de belasting voor de omwonenden worden vastgesteld.

Reclamant woont in de directe omgeving van de geplande voorzieningen en vrezen geluidsoverlast en parkeeroverlast van de geplande voorzieningen. Gezien de omvang en nabijheid van de geplande voorzieningen is deze vrees terecht. Om deze overlast in de nachtelijke uren te beperken verzoeken cliënten in het bestemmingsplan op te nemen dat alle horeca en alle evenementen gedurende de nachtelijke uren, dat wil zeggen vanaf 22.00 uur tot 8.00 uur, gesloten dienen te zijn.

Voorts is er ten onrechte geen beperking aangebracht in de omvang van het terras bij de horeca. Reclamant is van mening dat er in de planregels beperkingen moeten worden aangebracht ten einde er voor te zorgen dat er daadwerkelijk sprake blijft van ondersteunende horeca en om er voor te zorgen dat de omvang van de horeca (met terras) ruimtelijk aanvaardbaar blijft.

Daarnaast is ten onrechte geen beperking aangebracht in het maximaal te houden aantal evenementen (op jaarbasis) en evenmin in de omvang (in vierkante meters) van de te houden evenementen. Reclamant is van mening dat er in de planregels ter zake beperkingen moeten worden aangebracht om er voor te zorgen dat het aantal en de omvang van de te houden evenementen ruimtelijk aanvaardbaar blijven.

Voorts is het oppervlakte van het totale bouwvlak ten onrechte zeer vergroot. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op terrein ten zuiden van het perceel van reclamant 3 kleinere bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van afgerond circa 1.500 m<sup>2</sup>. In het ontwerp- bestemmingsplan is één groot bouwvlak opgenomen van afgerond circa 6.000 m<sup>2</sup>! Reclamant vreest dat door deze aanzienlijke uitbreiding van de bouwmogelijkheden ook de overlast aanzienlijk zal toenemen.

Tenslotte wordt in de planregels bij de bestemming Maatschappelijk 'ondergeschikte horeca' toegestaan. Ten onrechte is in de planregels het begrip 'ondergeschikte horeca' niet gedefinieerd.

## 12. Planschaderisicoanalyse

De planschaderisicoanalyse ontbreekt bij de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande uiteenzetting gaat reclamant fors achteruit in zijn woongenot. Dit vertaalt zich in immateriële en materiële schade. Gezien de aanzienlijk materiële uitgedrukte schade in de vorm van waardevermindering van onder meer het perceel van reclamant, ontbreekt ten onrechte de planschaderisicoanalyse.

## Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat reclamant verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren, het besteden ontwerp in te trekken en de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van het besluit proceskostenbestuursrecht.

## **reactie:**

1. Het klopt dat als gevolg van dit bestemmingsplan er diverse ontwikkelingen plaats kunnen gaan

vinden in het plangebied. Op basis van onder meer de uitgevoerde onderzoeken zien we geen aanleiding om aan te nemen dat deze mogelijkheden ruimtelijk onaanvaardbaar zijn. Met betrekking tot evenementen geldt dat het, net zoals in het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013', in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend mogelijk is om kleine evenementen te organiseren. Al met al zien we geen aanleiding om te twijfelen aan de ruimtelijk aanvaardbaarheid van dit plan. Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 6 zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.7. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven en getoond wat de uitwerking van het geplande schoolgebouw is geworden. Die uitwerking heeft in de afgelopen jaren samen met onder andere de buurtbewoners, de bouwheer van de school, de architecten van de school, de scholen en de gemeente op een constructieve manier plaatsgevonden. Hierbij is het schoolgebouw uiteindelijk zo ontworpen dat het als een geluidsschermbaan gaat fungeren tussen de bestaande woningen in het westen en noorden en het speelterrein aan de oostzijde. Het bouwvlak van het bestemmingsplan is daardoor aangepast en verkleind en vrij straks om de geplande nieuwbouw gelegd. Hierbij is de bouwhoogte ook iets verlaagd en is een deel van het bouwvlak weggehaald wat dicht bij de woningen lag. Daarnaast is een aanduiding opgenomen waarbinnen geen speelterrein is toegestaan. Daarmee wordt de garantie op een grotere geluidsafstand dan de 30 meter richtafstand die hiervoor staat. Daarmee is ons inziens in voldoende mate tegemoetgekomen aan de bezwaren / vragen van omwonenden. In paragraaf 6.4 zijn de wijzigingen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan globaal weergegeven op de daar getoonde afbeeldingen.

2. Anders dan indiener stelt, is in voorliggende situatie geen sprake van de nieuwvestiging van horeca. Nog los van het feit dat de genoemde horeca een ongeschikt karakter heeft ten opzichte van de maatschappelijke hoofdfunctie, geldt dat het ontmoetingsdeel in feite een verplaatsingsopgave betreft vanuit de Poort van Doorwerth. Wij zien dan ook geen aanleiding om voor dit horecadeel een formele toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. De beoogde (ondergeschikte) horecafunctie heeft betrekking op het ontmoetingsdeel van het plan. Net zoals in de huidige situatie van voorheen de Poort van Doorwerth (nu 'Ons Middelpunt') wordt het straks in het nieuwe ontmoetingsdeel mogelijk dat gebruikers en bezoekers een hapje en een drankje kunnen doen. Om te benadrukken dat de ondergeschikte horecafunctie uitsluitend ter plaatse van het ontmoetingsdeel is beoogd, hebben we deze gronden voorzien van de aanduiding 'horeca'. Daarmee is nu duidelijk dat de locatie daarvan op grote afstand is voorzien van reclamanten. Ook hebben we een definitie opgenomen in het bestemmingsplan zodat duidelijk is wat we hiermee bedoelen.
3. Voor een antwoord op deze reactie verwijzen we naar hetgeen als reactie op punt 1. is beschreven.
4. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven vormt de onderwijsvoorziening een hinderveroorzakende functie die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk kent richting gevoelige functies, zoals woningen. In een gemengd gebied kan een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Ondanks dat het plangebied wordt getypeerd als een gemengd gebied is gekozen om in de planopzet rekening te houden met een richtafstand van 30 meter. Omdat de richtafstand in voorliggende situatie wordt gerespecteerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat het wonen leefklimaat van omliggende gevoelige functies, zoals woningen, als gevolg van de onderwijsvoorziening in het geding is. Om die reden is er geen aanleiding van geluidsonderzoek te verrichten. Verder wordt verwezen naar hetgeen als reactie op punt 1. is beschreven.
5. De afstand tussen de beoogde woningbouw en de woning van indiener is naar ons idee voldoende groot om aan te kunnen nemen dat eventueel optredende schaduwwerking niet van dusdanige aard en omvang is dat daardoor een goede ruimtelijke ordening in het geding komt.
6. Het onderzoek naar de aspecten verkeer en parkeren is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd. Dit onderzoek laat onder meer zien welke effecten wat betreft verkeer en parkeren optreden als gevolg van de extra functies die door het plan mogelijk

worden gemaakt. Voor het ontmoetingsdeel geldt dat sprake is van een verplaatsingsopgave van de functies uit voorheen de Poort van Doorwerth (nu 'Ons Middelpunt'). Als gevolg hiervan worden daarom geen effecten wat betreft (extra) verkeer en parkeren verwacht en is dit niet meegenomen in het onderzoek. Ook is de parkeerregeling in voorliggend bestemmingsplan aangepast op basis van het paraplubestemmingsplan parkeren, waarmee de instandhouding van parkeerplaatsen beter is geregeld. Tot slot is de reikwijdte van de mogelijkheden aan maatschappelijke voorzieningen binnen de opgenomen maatschappelijke bestemmingen versmald zodat deze beter aansluiten bij de beoogde functies die op de betreffende locaties een plek moeten krijgen. Op deze manier zijn we van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om te benadrukken dat de ondergeschikte horecafunctie uitsluitend ter plaatse van het ontmoetingsdeel is beoogd, hebben we deze gronden voorzien van de aanduiding 'horeca'. Daarmee is nu duidelijk dat de locatie daarvan op grote afstand is voorzien van reclamanten. Ook hebben we een definitie opgenomen in het bestemmingsplan zodat duidelijk is wat we hiermee bedoelen. Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie op punt 2. van deze zienswijze.

7. Horecavoorzieningen zoals een restaurant kennen volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk richting gevoelige functies, zoals woningen. In een gemengd gebied kan een richtafstand van 0 meter worden aangehouden. Daarmee zal de mogelijke hinder op de omgeving niet zodanig zijn dat een goede ruimtelijke ordening hierdoor in het geding komt. Ook omdat de horeca op grote afstand komt van de huidige omwonenden en reclamanten. Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie op punt 2. van deze zienswijze.
8. Zoals bij de gegeven reactie op punt 6. en punt 2. van deze zienswijze is reeds aangegeven is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast en is ook het onderzoek met betrekking tot verkeer en parkeren geactualiseerd. Dit geactualiseerde onderzoek is ook de basis geweest om het eerder opgestelde memo luchtkwaliteit te actualiseren. Deze geactualiseerde versie is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.
9. Bij een gebiedsontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van 'grof naar fijn' te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van het masterplan hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan is een verdere concretisering van het masterplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal weer een verdere concretisering van de plannen plaatsvinden door toe te werken naar bouwvergunningen en een inrichtingsplan. Omdat na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verder is gewerkt aan de plannen voor de onderwijsvoorziening is het mogelijk om op dit punt het vast te stellen bestemmingsplan verder te verfijnen en concretiseren. Het opstellen van een inrichtingsplan is echter nog niet mogelijk in deze planfase. Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie bij punt 1. en punt 2. van deze zienswijze.
10. Zoals bij de gegeven reactie op punt 6. en punt 2. van deze zienswijze is reeds aangegeven is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast, waarbij ook de reikwijdte van de maatschappelijke voorzieningen is aangepast. Functies als veldsportcomplexen, zwembaden en sporthallen vormen functies in milieucategorie 3.1 en zijn daarbij uitgesloten. Op deze manier zijn we van mening dat de indiener tegemoet zijn gekomen in zijn zorgen.
11. Zoals reeds bij de gegeven reactie op punt 6., punt 1. en punt 2. van deze zienswijze is aangegeven is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Eén van deze punten betreft het stukje ondergeschikte daghoreca dat onderdeel uitmaakt van het ontmoetingsdeel. Via de aangepaste regeling en aanvullende definities is met de aanpassingen onder meer geregeld dat de ondergeschikte daghoreca uitsluitend gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19 uur geopend mag zijn. Wat betreft evenementen geldt dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij de mogelijkheden die nu in heel Doorwerth gelden en dat daarmee geen sprake is van een nieuwe planologische situatie. Al met al zijn we van mening dat we hiermee indiener tegemoet zijn



gekomen in zijn zorgen en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

12. Bij nieuwe bestemmingplannen kan het zo zijn dat eigenaren in het gebied of daar direct omheen schade ondervinden van het nieuwe plan. Dit noemen we planschade. De wet biedt in deze situatie de mogelijkheid om, met een zogenaamd planschadeverzoek, tegemoetkoming in de schade te claimen bij de gemeente. Een bestemmingsplanprocedure en een verzoek tot planschade worden gezien als twee losstaande zaken. Er bestaat daarom geen verplichting om bij een bestemmingsplan een planschaderisico-analyse toe te voegen. Het staat indiener uiteraard vrij om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Hiervoor is aangegeven dat het bouwvlak en de bouwhoogte van het geplande schoolgebouw is aangepast, verlaagd en verkleind. Ook is specifiek opgenomen waar wel en geen speelterrein is toegestaan. Daarmee is maximaal geborgd dat eventuele overlast en planschade (nu nadeelcompensatie genoemd) is geminimaliseerd dan wel weggehaald.

**conclusie:**

Het plan is als gevolg van deze zienswijze aangepast door het bouwvlak van het onderwijsdeel te verkleinen, de bouwhoogte verlagen en met een aanduiding aan te geven waar geen speelterrein is toegestaan. Ook is de reikwijdte van de bestemming en de definitie van maatschappelijke voorzieningen aangepast en versmald, zodat het meer aansluit bij de doelen en ambities uit het masterplan. Horeca in het ontmoetingsdeel is geconcretiseerd door middel van het opnemen van een definitie, locatie-aanduiding en oppervlaktegrens. Tot slot is het onderzoek met betrekking tot verkeer en parkeren geactualiseerd.

**6.3.11 zienswijze 10**

zienswijze 10

Adres: Schubertplein 1, Doorwerth  
Ontvangst zienswijze: 17 juni 2019  
Inboeknummer: 98931

**samenvatting zienswijze:**

Reclamant is eigenaar van Huisartsenpraktijk Schubertplein en voorzitter van de VEIG van het gezondheidscentrum Schubertplein. Reclamant geeft aan in die hoedanigheid een zienswijze in te dienen.

Reclamant heeft als eigenaar van een van de panden en praktijken regelmatig deelgenomen aan de voorbesprekingen vooraf gegaan aan dit plan. Menig keer heeft reclamant tijdens de bijeenkomsten het volgende aangegeven. Dat de zorg steeds meer verplaatst wordt van het ziekenhuis naar de mensen dichtbij. Dat maakt dat er meer zorg dicht bij huis geleverd dient te worden en dat er steeds meer mensen tot op (zeer) hoge leeftijd thuis wonen. Daarbij nemen het aantal chronische ziekten toe en mobiliteit van de mensen af. Zodanig dat ze vaak maar zeer korte afstanden kunnen afleggen. Vanwege de toename van de chronische zorg zullen er ook steeds meer urgente zaken thuis plaatsvinden. Dat maakt dat enerzijds er een goede bereikbaarheid van de praktijk van reclamant en die van het gezondheidscentrum essentieel is voor de te leveren zorg. Maar dat ze ook regelmatig met spoed hun patiënten thuis zullen moeten bezoeken. Dit heeft reclamant steeds aangekaart en onder de aandacht gebracht bij het dorpsplatform en de andere plannemakers. Deze hebben reclamant steeds gerustgesteld dat de bereikbaarheid niet achteruit zou gaan.

Daarom is reclamant verbaasd over dit plan. Want rond de praktijk van reclamant kan de bereikbaarheid ernstig in gevaar komen als de huidige plannen worden voorgezet. Hierdoor kan de veiligheid en goed bereikbare zorg van de bewoners van Doorwerth in gevaar komen.

Verder is er ook een risico op economische schade en planschade omdat de patiënten en huurders bij slechtere bereikbaarheid een andere keuze kunnen maken. Waarbij de waarde van het pand van reclamant ook nog eens kan dalen.

Daarom wil reclamant graag ingaan op:

1. Dubbele functie verkeer en parkeren
2. Kans op onttrekking van parkeerplekken en het parkeeronderzoek.
3. Gevolgen van het mogelijk afsluiten van de Bachlaan

Ad. 1. Dubbele functie verkeer en parkeren zoals in het plan verwoord zie: Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen, Bladzijde 18 Hoofdstuk 2.2 Onder: Verkeer en parkeren staat: *“Voor de Bachlaan geldt dat deze (tijdelijk) afgesloten wordt ter hoogte van de nieuw te bouwen school.”*. Ook weergegeven op de kaart van het bestemmingsplan NL.IMR0.0274.bp0198dw-on01.

Het gebied met een dubbele functie van spelen en verkeer beslaat zowel de weg als parkeerplaatsen precies voor de Huisartsenpraktijk Schubertplein.

Indien het, op de tekening, aangegeven gebied wordt gebruikt als speelplein wordt de huisartsenpraktijk niet meer goed bereikbaar voor onze patiënten die minder mobiel zijn. Verder kan reclamant dan zelf ook niet meer voor de praktijk parkeren. Daarbij is de spoedzorg die reclamant aan huis leveren ook niet goed meer mogelijk. Omdat reclamant dan niet snel kan uitrijden en mogelijk de nodige apparatuur die over grotere afstand meegenomen moet worden naar elders geparkeerde voertuigen. In de huidige situatie rijdt reclamant meerdere spoedritten per week en is dagelijks niet ongebruikelijk. Verder is regelmatig een ambulance met spoed nodig bij de praktijk. Dit kan variëren van enkele keren per maand tot soms wel eens 3 op een dag. Parkeren aan de ander kant van de gezondheidscentrum is geen goede optie omdat het regelmatig gaat om serieus zieke mensen en is deze afstand niet goed te doen (o.a. bij pijn, misselijkheid, braken benauwdheid, koorts etc.). En soms telt echt elke seconde.

Een van de huisartsen rijdt al elektrisch en reclamant heeft voor de praktijk een hybride auto in bestelling waarvoor reclamant graag een oplaadpunt voor de praktijk wil hebben en waar de voertuigen kunnen opladen zodat in geval van nood de praktijk nooit met en lege accu's kunnen staan. In de nabije toekomst verwacht reclamant dus meerdere oplaadplekken, kort nabij de praktijk, nodig te hebben.

Een belangrijk onderdeel in de praktijk is het ausculteren (luisteren) en tappenden (kloppen) essentieel voor goede diagnostiek. De praktijk ervaart nu een enkele keer geluidsoverlast van de buiten activiteiten van de huidige school die op enige afstand ligt. Een speelplein direct voor de praktijk maakt dat dit onderzoek niet meer goed mogelijk kan worden. Mocht dit ontstaan dan zal reclamant de gemeente aanspreken voor de mogelijk fouten die hierdoor kunnen ontstaan en aansprakelijk stellen voor de nodige aanpassingen aan de praktijk om deze geluidsoverlast te beperken. Ook is enige rust voor goede gespreksvoering noodzakelijk. Dat geldt niet alleen voor de artsen maar ook de ondersteuners zoals POH ouderenzorg, diabetes en geestelijke zorg. Maar ook de in het pand gevestigde andere zorgverleners waaronder psychologen diëtiste etc..

In het pand is sinds februari 2019 ook een prikpost van Rijnstate gevestigd zodat dagelijks bloed geprikt kan worden. Dit is een regionale functie dus niet alleen voor de patiënten van reclamant. Veel van de patiënten zijn matig ter been en kunnen vanwege de nog goede parkeergelegenheid de praktijk vrij gemakkelijk bezoeken. In de nabije toekomst, zal deze post waarschijnlijk ook de functie van trombosedienst overnemen.

Ad.2. Kans op onttrekking van parkeerplekken voor de huisartsenpraktijk als mogelijk speelplein en het parkeeronderzoek uitgevoerd namens de gemeente. Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen, Bladzijde 18 Hoofdstuk 2.2 Onder: Verkeer en parkeren staat: *“Voor de Bachlaan geldt dat deze (tijdelijk) afgesloten wordt ter hoogte van de nieuw te bouwen school. Dit deel van de weg is in te zetten voor spelen en maakt als zodanig onderdeel uit van het plein.”*

En het parkeeronderzoek uitgevoerd namens de gemeente: Projectnummer: 6187 Mobicon Gezondheidscentrum Schubertplein. Het gezondheidscentrum Schubertplein gaat 240 m<sup>2</sup> / 8 behandelkamers in gebruik nemen. In de CROW- publicatie zijn kencijfers voor een gezondheidscentrum opgenomen. Deze geven een verkeersgeneratie per behandelkamer. Ontwikkeling Omvang Kencijfer Verkeersgeneratie Gezondheidscentrum 8 behandelkamers 14,35 per behandelkamer 115 Tabel 9 Berekening verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen per etmaal Voor het gezondheidscentrum wordt de verkeersgeneratie 115 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Tijdens de presentatie van het verkeersonderzoek werd het reclamant duidelijk dat de verkeerssituatie onderzocht is op een dinsdag en een donderdag in augustus.

In augustus zijn in het dorp Doorwerth nog veel mensen met vakantie. Als de school vakanties al voorbij zijn, dan gaan de niet school gebonden mensen veelal op vakantie. Derhalve is de onderzoek datum van het parkeerbezetting niet echt representatief voor de rest van het jaar. Verder komen in deze periode meer mensen lopend of op de fiets.

Bij het onderzoek zijn de dagen dinsdag en donderdag gekozen. Dat zijn over algemeen de dagen dat er op de weg het meeste verkeer rijdt. Maar in het dorp Doorwerth is het juist rustiger. In de praktijk van reclamant is op dinsdag slechts een arts met spreekuur en op donderdag 1 tot 2 artsen omdat ze deels een spreekuur in Oosterbeek doen. Daarom is de parkeerlast niet representatief voor de rest van de week. Op de maandagen en vrijdagen wanneer reclamant de drukste dagen hebben vanwege het weekend. Dan wordt er in de praktijk dan bijna altijd met 3 artsen gewerkt. Ook is eind augustus een zeer rustige periode in de praktijk, terwijl de maanden vanaf eind september aanzienlijk drukker zijn en in de winter maanden nog veel drukker. Dan komen er vanwege het weer, nog meer mensen met de auto. Tijdens het onderzoek waren diverse huurders nog niet aanwezig en was de dagelijkse prikpost nog niet geopend, (februari 2019)

Reclamant vraagt ons ook af of de bij sectie 6 de in totaal “28 parkeerplekken” als zodanig genoemd mogen worden. Verre weg het grootse deel ligt langszij aan de Bachlaan tot aan de eerste cluster. Parkeren op dit wegvak maakt de Bachlaan regelmatig erg gevaarlijk. Omdat hier aan de aangeven zijde(west) geen trottoir aanwezig is mogen, voor zover reclamant weet, deze helemaal niet tot reguliere parkeerplekken gerekend worden. Dan staan bij het in- en uitstappen de mensen op straat om niet door het hoge gras te hoeven lopen. Indien er hier meerder auto's geparkeerd staan wordt passage erg onoverzichtelijk omdat met niet het hele wegvak kan overzien. Nu al zijn er regelmatige onveilige situaties.

Reclamant betreurt het dan ook dat niet de moeite is genomen om reclamant te betrekken in het onderzoek.

De toekomstplannen van het gezondheidscentrum zijn niet echt zijn meegenomen in het parkeer beleid en slechts gedeeltelijk (achteraf) in de verkeersbeweging. Ook dat is niet met reclamant gecommuniceerd. Dat verklaart ook de fout dat er 8 behandelkamers in gebruik zijn genomen in plaats van de groei van 4 naar 14 behandelkamers.

Door veranderde zorgvraag heeft het centrum, forse investeringen gedaan om aan de zorgvraag te kunnen voldoen, De apotheek heeft een uitbreiding van 900m<sup>2</sup>, De tandarts is gegaan van 1 naar 3 behandelkamers en ook de fysiotherapeuten hebben plannen. Daarom komen ze nu al veel parkeerplekken tekort.

Volgens het parkeerbesluit van de gemeente (Parkeemota 2014-2020 Renkum Vastgesteld: 26-2-2014) die de Crow normen (zie figuur 1) behelst zouden we al voor de:

- huisartsenpraktijk (Schubertplein 1) al  $14 \times 3,5 = 49$  parkeerplekken nodig hebben
- (Schubertplein 2) verhuurt 3 behandelkamers dus  $3 \times 2,7 = 8,1$
- De tandartsenpraktijk (Schubertplein 3+4) heeft behandelruimtes dus  $3 \times 2,8 = 8,4$
- De fysioopraktijk (Schubertplein 5+6) heeft 7 behandelruimtes dus  $7 \times 2,2 = 15,5$
- De apotheek (Schubertplein 7) heeft al 3,5 parkeerplekken nodig en bezig met verbouwen zodat er totaal 900 m<sup>2</sup> op kort termijn klaar komt. Dat is al minimaal  $9 \times 1,5$  (waarschijnlijk is de rekennorm 2,7 reëler dus 24,3) dus 13,5 parkeerplekken extra nodig heeft. Met een totaal van 17 parkeerplekken.

Dat maakt voor het totale gezondheidscentrum dus minimaal 98 parkeerplekken wenselijk.

Er zijn nu 15 parkeerplekken op de Bachlaan, 5 op eigen terrein en 6 op de Richtersweg aan de overkant. Ook nog 10 parkeerplekken voor de monumentenwacht, al liggen die deels op meer dan 100 meter afstand. Dus nu maximaal 36 parkeerplekken en dan moet de Monumentenwacht er ook staan met 9 medewerkers. Reclamant schat hun pand op 300 m<sup>2</sup> dus  $3 \times 2,8 = 8,4$  parkeerplekken.

Dat maakt dat er zo'n 106 parkeerplekken wenselijk zijn en er nu 36 zijn gerealiseerd. Dat maakt dat de berekening van Mobicon niet goed is uitgevoerd en dat er nu al structureel tekort gaat komen van 70. Daarom is het onttrekken van de parkeerplekken aan de Bachlaan zeer onwenselijk en de eventueel naast de apotheek bij te bouwen extra plekken ruim onvoldoende. Dus kan nooit aan de behoefte van het centrum worden voldaan en zeker niet om aan de extra vraag van de extra parkeerplekken van de nieuw te bouwen schoolgebouw te voldoen.

Figuur 1: CROW-normen zorg:

parkeren per	per	binnen de bebouwde kom	buiten de bebouwde kom	aandeel bezoekers	opmerkingen
huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	3,5	3,5	57%	
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,2	2,2	57%	
consultatiebureau	behandelkamer	2,4	2,4	50%	
gezondheidscentrum	behandelkamer	2,7	2,7	55%	
consultatiebureau voor ouderen	behandelkamer	2,1	2,3	38%	
tandartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,8	2,9	47%	
apotheek	apotheek	3,6	n.v.t.	45%	

Ad. 3. Gevolgen van het mogelijk afsluiten van de Bachlaan. Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen, Bladzijde 18 Hoofdstuk 2.2 Onder: Verkeer en parkeren staat: "Voor de Bachlaan geldt dat deze (tijdelijk) afgesloten wordt ter hoogte van de nieuw te bouwen school. Dit

deel van de weg is in te zetten voor spelen en maakt als zodanig onderdeel uit van het plein.

Als de Bachlaan voor de praktijk van reclamant wordt afgesloten dan heeft het ook gevolgen voor wat hierboven is aangegeven. Maar ook als dit na de praktijk van reclamant, dus noordelijk van de praktijk, afgesloten wordt kan dit consequenties hebben voor de zorg. Zoals eerder vermeld heeft de praktijk regelmatig een ambulance nodig. Veelal rijden zij aan van uit het zuiden (van de Molenallee) Nu kunnen zij vaak al niet parkeren en staan dan op de straat. Omdat het om verlengde voertuigen gaat is keren op de Bachlaan niet echt een mogelijkheid en rijden zij veelal door in noordelijke richting. Als dat niet meer kan, is het voor hen erg lastig weer met spoed te vertrekken. En is er een grote kans op chaos op het wegvak omdat iedereen er moet keren om weer weg te rijden. Kansen op incidenten wordt vergroot. De apotheek wordt ook aan de Bachlaan zijde bevoorrad met veelal langere voertuigen (bussen en vrachtwagens) ook voor hen geldt dat keren hier erg lastig is. Dat geldt ook voor de bevoorrading van de huisartsenpraktijk waaronder vloeibare stikstof, medische middelen en het bezorgen van pakketten.

Nu kan reclamant, in geval van spoedritten, kiezen welke kant hij opgaat om snel bij de patiënten kunnen zijn. Bij afsluiting bestaat de kans dat er fors omgereden moet worden in de woonwijk, met alle risico's van dien. Als er door wat van reden ook de weg in zuidelijke richting versperd en noordelijk afgesloten dan kan er niet uitgereden worden. Dus afsluiten van de Bachlaan kan ook ernstige gevolgen hebben voor de zorg en veiligheid van de bewoners. Mocht dit spelen dan zal reclamant laagdrempelig vragen de ambulance voor reclamant te rijden. Dit kan voor de gemeente tot extra kosten leiden aangezien bij geen vervoer de rekening voor de gemeente is (het zogenaamde: loos vervoer).

Om bovenstaande redenen vraagt reclamant het bestemmingsplan aan te passen en de bereikbaarheid en veiligheid van de bewoners niet onnodig in gevaar te brengen. Verder vraagt reclamant rekening te houden met het nu al fors tekort aan parkeerplekken en dit mee te nemen in de aanpassingen.

Reclamant geeft aan dat het duidelijk is dat hij zich ernstig teleurgesteld voelt. Dat ondanks de voorbesprekingen die reclamant zijn vrije tijd bij de voorbereidingen van het plan heeft bijgewoond en de belangen van de praktijk en het gezondheidscentrum en de huisartsenpraktijk heeft aangegeven, nauwelijks is gehonoreerd in het plan. Uiteraard zal reclamant de gemeente aansprakelijk stellen voor alle mogelijke schade zowel in economische zin, planschade als mede de aanpassingen die reclamant moet doen om goede zorg te kunnen leveren. Uiteraard kan reclamant niet aansprakelijk gesteld worden als er door de plannen geen goede en verantwoorde zorg meer geleverd kan worden.

**reactie:**

1. Het klopt inderdaad dat we een deel van de Bachlaan en de genoemde parkeervoorzieningen een dubbelfunctie willen gaan geven als speelterrein. Spelende kinderen en weggebruikers moeten zich in dit gebied op elkaar aanpassen in hun gedrag. De inrichting van het gebied zal hier ook op worden aangepast. Dat neemt niet weg dat te allen tijde geldt dat de Bachlaan en de parkeervoorzieningen bereikbaar en toegankelijk moeten blijven. Het zal dan ook zeer zeker niet zo zijn dat de dubbelfunctie ertoe zal leiden dat parkeerplaatsen niet gebruikt kunnen worden. Verder moet worden opgemerkt dat er geen sprake is van een klassiek schoolplein. Het primaire spelen vindt dicht bij het schoolgebouw zelf plaats. De Bachlaan en de parkeervoorzieningen vormen vooral uitlopers van het speelgebied. Het is daardoor niet de verwachting dat er hierdoor

sprake zal zijn van geluidsoverlast. Op basis hiervan verwachten we dan ook niet dat de ontwikkeling zorgt voor onaanvaardbare situaties.

2. Het onderzoek naar de aspecten verkeer en parkeren is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd. Ten behoeve van deze actualisatie is onder meer gekozen om nieuwe parkeerdrukmetingen uit te voeren op verschillende weekdagmomenten in mei 2023. Ook zijn er nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd in de periode 30 mei tot en met 12 juni 2023. Op basis van deze gegevens, het gemeentelijk parkeerbeleid en de extra parkeerbehoefte vanuit de ontwikkelingen is een nieuwe parkeerbalans gemaakt. In deze balans wordt uitgegaan van het principe dat onder meer bezoekers van publieke functies parkeren in de openbare ruimte. Rekening met het feit dat extra parkeerplaatsen in de plannen worden gerealiseerd, grotendeels op eigen terrein maar ook 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wordt geconstateerd dat er sprake is van een acceptabele parkeerdruk. Overigens biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte, indien nodig, extra parkeerplaatsen aan te leggen.
3. Het verkeersonderzoek laat zien dat het niet nodig is om de Bachlaan af te sluiten. Mocht de Bachlaan afgesloten worden, dan zal het voor hulpdiensten altijd mogelijk zijn om de weg te kunnen betreden. De situatie van indiener zal daar dan ook bij betrokken worden.

#### **conclusie:**

Het plan is als gevolg van deze zienswijze aangepast doordat het onderzoek met betrekking tot verkeer en parkeren is geactualiseerd.

#### 6.3.12 zienswijze 11

##### zienswijze 11

Adres: Bachtlaan 18, Doorwerth  
 Ontvangst zienswijze: 28 juni 2019  
 Inboeknummer: 99550

#### **samenvatting zienswijze:**

##### 1. Omschrijving

Reclamant woont aan het noordenwesten ten opzichte van het plangebied. Het betreffende bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de achterzijde van de woning van reclamant een gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk te maken. Een van de doelen van het plan is het creëren van een sociaal centrum voor de bewoners van het dorp. Derhalve wordt het Leer en Ontmoetings Centrum gevestigd. Het betreft een multifunctionele gebouw, welke ruimte biedt aan onder andere basisscholen, horeca, Peuterspeelplein en de Speelboerderij.

##### Masterplan

In juni 2017 heeft de gemeente ingestemd met het masterplan Centrum Doorwerth. In dit masterplan zijn de hoofdkeuzes voor de toekomstige ontwikkelingen van Doorwerth centrum vastgesteld. Het masterplan heeft betrekking op verschillende deelgebieden en projecten en vormt de basis van het bestreden ontwerpbestemmingsplan. Echter, reclamant stelt zich op het standpunt dat hij geen tot minimale inspraak had in het masterplan. Derhalve is reclamant van mening dat zijn belangen onvoldoende mee worden genomen in het plan.

2. Vrees voor geluidsoverlast van dit plan

Dat komt door de geringe afstand van het plan tot de woning van de reclamant. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van naar school gaande kinderen met alle geluidsoverlast van dien. Met betrekking tot de uitbreiding van de school is geen akoestisch onderzoek gedaan. Echter, reclamant stelt zich op het standpunt dat na vaststelling van het bestemmingsplan het schoolgebouw een capaciteit van circa 400 kinderen heeft. Volgens reclamant kunnen de kinderen, door de te kleine schoolplein, niet alle kinderen tegelijk pauze houden. Reclamant vreest hierdoor voor veel geluidsoverlast van langere duur.

3. Verlies vrij uitzicht dreigt door het bouwplan

Op dit moment rust tegenover de woning van cliënt enkelbestemming 'Groen - park'. Reclamant heeft derhalve een ruim uitzicht over het bosgebied. Na voltooiing van de plannen heeft reclamant direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant en derhalve een onaanvaardbare beperking.

4. De maximale bouwoppervlakte blijkt niet duidelijk uit het plan

Reclamant maakt zich zorgen over zowel de oppervlakte als de hoogte van het gebouw. De maximale bebouwde bouwoppervlakte is nergens genoemd. Reclamant wenst meer duidelijkheid over de bebouwde oppervlakte.

5. Privacy van reclamant wordt aangetast als dit plan doorgaat

De maximale bouwhoogte van het gebouw is 9 meter. Dit is volgens reclamant onacceptabel. Naast het feit dat het de uitzicht van reclamant belemmerd, is in de nieuwe situatie - indien het betreffende ontwerpbestemmingsplan in werking treedt - vanuit het schoolgebouw zicht op het perceel van reclamant, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van reclamant.

Om tegemoet te komen in de plannen stelt reclamant zich derhalve op het standpunt dat een bouwhoogte van 7 meter ook voldoende is voor twee verdiepingen.

Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

6. Reclamant is bereid met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing

Er is een oplossing die de bouw van het schoolgebouw mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer geluid en uitzicht vermindert. Er is minder overlast als de gemeente: bomen of een hoge muur plaatst; of de achterkant van het schoolgebouw tegenover de woning van reclamant bouwt; en de ligging van het bouwwerk anders komt te liggen.

Reclamant vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vraagt reclamant tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.



**reactie:**

1. Na publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verder gewerkt aan de plannen voor het dorpschart. Voor de verschillende onderdelen van het nieuwe dorpschart geldt dat een verdere verfijning van het Masterplan richting stedenbouwkundige kaders heeft plaatsgevonden. Om tot deze verfijning te kunnen komen zijn ook extra participatiebijeenkomsten met het dorp georganiseerd. Naar ons idee is met de verdere verfijning en de bijeenkomsten toegewerkt naar een zo gedragen mogelijk plan, waarbij alle belangen in het dorp zo goed als mogelijk zijn meegewogen.
2. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven vormt de onderwijsvoorziening een hinderveroorzakende functie die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk kent richting gevoelige functies, zoals woningen. In een gemengd gebied kan een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Ondanks dat het plangebied wordt getypeerd als een gemengd gebied is gekozen om in de planopzet rekening te houden met een richtafstand van 30 meter. Omdat de richtafstand in voorliggende situatie wordt gerespecteerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, zoals woningen, als gevolg van de onderwijsvoorziening in het geding is. Om die reden is er geen aanleiding van geluidsonderzoek te verrichten. Verder wordt verwezen naar de gegeven reactie op zienswijze 6 zoals genoemd in hoofdstuk 6.3.7. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven en getoond wat de uitwerking van het geplande schoolgebouw is geworden. Die uitwerking heeft in de afgelopen jaren samen met onder andere de buurtbewoners, de bouwheer van de school, de architecten van de school, de scholen en de gemeente op een constructieve manier plaatsgevonden. Hierbij is het schoolgebouw uiteindelijk zo ontworpen dat het als een geluidscherm gaat fungeren tussen de bestaande woningen in het westen en noorden en het speelterrein aan de oostzijde. Het bouwvlak van het bestemmingsplan is daardoor aangepast en verkleind en vrij straks om de geplande nieuwbouw gelegd. Hierbij is de bouwhoogte ook iets verlaagd en is een deel van het bouwvlak weggehaald wat dichterbij de woningen lag. Daarnaast is een aanduiding opgenomen waarbinnen geen speelterrein is toegestaan. Daarmee wordt de garantie op een grotere geluidsafstand dan de 30 meter richtafstand die hiervoor staat. Daarmee is ons inziens in voldoende mate tegemoetgekomen aan de bezwaren / vragen van omwonenden. In paragraaf 6.4 zijn de wijzigingen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan globaal weergegeven op de daar getoonde afbeeldingen.
3. Verwezen wordt naar de hiervoor bij punt 2. van deze zienswijze gegeven reactie. In voorliggend bestemmingsplan blijft er rondom de nieuwbouw van de leer- en ontmoetingscentrum een gebied waar de bestemming 'Groen - Park' geldt. Het klopt dat dit gebied met deze bestemming wel kleiner wordt om de nieuwbouw mogelijk te kunnen maken en dat dit mogelijk gevolgen heeft voor het uitzicht wat reclamant momenteel kent. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het aan de gemeente om een algehele complexe afweging te maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. Het uitzicht van omwonenden is een van de belangen die worden meegewogen. Wat uit de rechtspraak volgt, is dat het in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een ontwikkeling en omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van uitzicht door nieuwe ontwikkelingen is daarbij niet volledig uit te sluiten. Daarnaast geldt er op basis van vaste jurisprudentie van Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). We zijn dan ook niet van mening dat sprake is van een onaanvaardbare situatie.
4. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om in plaats van een maximum bebouwingspercentage een maximum bebouwd oppervlak op de verbeelding op te nemen. Voor het leerdeel geldt een maximum bebouwd oppervlak van 1.800 m<sup>2</sup>. Verwezen wordt naar de hiervoor bij punt 2. van deze zienswijze gegeven reactie.

5. Zoals eerder genoemd geldt dat bij het opstellen van een bestemmingsplan veel verschillende belangen worden meegewogen om te kunnen bepalen of een plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Privacy is een van deze belangen. De beoogde ontwikkelingen kunnen mogelijk van invloed zijn op de privacy van reclamant. Tegelijkertijd is sprake van een stedelijke omgeving waarbij een relatief geringe afstand tussen functies veelvuldig voor kan komen. Tegelijkertijd hebben we bij de verdere uitwerking van de plannen voor de onderwijsvoorziening geconstateerd dat we de maximum bouwhoogte van 9 meter kunnen verlagen tot maximaal 8 meter, zodat er ruimte wordt geboden voor nieuwbouw in maximaal 2 bouwlagen. Al met al zijn we dan ook niet van mening dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Het staat reclamant uiteraard vrij om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade. Verwezen wordt naar de hiervoor bij punt 2. van deze zienswijze gegeven reactie.
6. Tijdens de participatiebijeenkomsten die na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben plaatsgevonden is ruimte geweest om verder mee te denken over de inrichting van de nieuwe onderwijslocatie. Verwezen wordt naar de hiervoor bij punt 2. van deze zienswijze gegeven reactie. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting is hierover meer informatie terug te vinden. Ons inziens is met de uitwerking van het schoolgebouw en de aanpassing daarvan in het voorliggende bestemmingsplan voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren / vragen van reclamant.

**conclusie:**

Het plan is als gevolg van deze zienswijze aangepast door het bouwvlak van het onderwijsdeel te verkleinen, de bouwhoogte verlagen en met een aanduiding aan te geven waar geen speelterrein is toegestaan. Ook zijn de gehanteerde maximum bebouwingspercentages omgebouwd tot maximum bebouwd oppervlaktes.

**6.3.13 zienswijze 12**

zienswijze 12

Adres: Bachlaan 49, Doorwerth  
Ontvangst zienswijze: 17 juni 2019  
Inboeknummer: 98920

**samenvatting zienswijze:**

**1. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot**

Op dit moment is het een oase van rust en groen achter de woning van reclamant. Reclamant dreigt deze oase te verliezen nu woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om tot bebouwing over te gaan achter de woning van reclamant met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarnaast is de woning van reclamant ook nog eens lager gelegen dan de planlocatie, waarmee de totale hoogte gezien vanuit de woning van reclamant nog hoger is. Daarmee wordt een relatieve bouwhoogte van 15 meter gerealiseerd, gezien vanuit de woning van reclamant. Ook wordt de bebouwing een tiental meters dichterbij zijn woning geplaatst. Reclamant stelt zich op het standpunt dat dit leidt tot een enorme aantasting van het woongenot.

Op dit moment geldt de situatie dat reclamant een dorpsbos achter zijn woning heeft door middel van het dorpsbos en daarachter feitelijk ook groen aanwezig is. Dat dreigt aangetast te worden door dit

om te zetten in een woonbestemming met een maximale bouwhoogte van 11 meter (vanuit reclamant gezien ruim 15 meter) en een maximaal aantal woningen van 53 stuks. Die worden eveneens tien meter dichter bij zijn woning gebouwd dan nu het geval is. Daarmee verandert de situatie van reclamant wezenlijk.

Zelfs indien de situatie gezien wordt vanuit de maximale mogelijkheden op dit moment achter het dorpsbos, namelijk de situatie waarin maatschappelijke bestemming mogelijk is met een maximale bouwhoogte van 7 meter, is er een aanzienlijk verschil. Immers is een woonbestemming met daarbij behorende woningbouw een groot verschil met een maatschappelijke bestemming met relatief lage bouw. Daarmee wordt de situatie van reclamant wezenlijk anders.

Om te voorkomen dat reclamant uitkijkt aan een groot hoog bouwwerk, verzoekt reclamant om de maximale bouwhoogte vast te stellen op maximaal 7 meter en daarin de bouwhoogte te laten op dezelfde bouwhoogte die nu geldt. Ook verzoekt reclamant om dezelfde rooilijn aan te houden als nu thans het geval is in het vigerende bestemmingsplan en daarmee de woningen ongeveer 10 meter naar achteren te plaatsen.

Naar aanleiding van de voorlichtingsavond op 5 juni in de Ontmoetingskerk in Doorwerth wil reclamant opmerken dat er zeker mogelijkheden zijn om tegemoet te komen aan het bezwaar van reclamant. Zo zou dit kunnen door de woningen verder naar achteren te plaatsen vanuit de woning van reclamant gezien. Daarbij gaat het dan om de noordelijke strook in het ontwerpbestemmingsplan. Er zou ook meer vloeiend gebouwd kunnen worden door de meest noordelijke woningen in bouwhoogte lager te maken en de daaropvolgende woningen wat hoger. Met name in de noordelijke strook is een bouwhoogte van 7 meter zeer wenselijk, zodat er geen kolossale bouw mogelijk wordt en daarmee het uitzicht, woongenot en privacy van reclamant ernstig afneemt.

## 2. Privacy wordt ernstig aangetast

Het plan gaat over de bouw van een maximum van 53 woningen met een hoogte van 15 meter gezien van reclamant, in de buurt van de woning van reclamant. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen dan op het perceel van reclamant, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van reclamant.

## 3. Uitzicht wordt ernstig aangetast

Nu heeft reclamant een ruim uitzicht overeen prachtig dorpsbos. Reclamant heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor reclamant een onaanvaardbare beperking.

## 4. Het plan kan schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan kan zorgen voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van reclamant. Uit niets blijkt dat dit niet het geval zou zijn en/of dat de gevolgen hieromtrent meevallen. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

## 5. Lichthinder in de lijn der verwachting

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van reclamant.

Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

#### 6. Planschade

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

#### 7. Gemeentelijk beleid

Reclamant stelt zich voorts op het standpunt dat de realisatie van dit bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid. In de omgeving Doorwerth wordt een lichte daling in de huishoudens verwacht en evenwel is men van plan om 53 woningen te realiseren. Dat is strijdig met elkaar, immers zou een daling van het aantal inwoners met zich meebrengen dat geen tot weinig behoefte bestaat aan het realiseren van nieuwbouw. Het realiseren van 53 woningen staat daarmee haaks op het beleid van de gemeente.

#### 8. Ladder van duurzame verstedelijking

Gelet op bovenstaand wordt een daling in het aantal huishoudens verwacht; evenwel stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze ontwikkeling noodzakelijk is. Reclamant stelt zich daartoe op het standpunt dat daarmee onvoldoende recht wordt gedaan aan de laddertoets en dientengevolge dit plan niet zonder meer vastgesteld kan worden.

Op dit moment is een tekort aan goedkope(re) woningen in de regio voorhanden. Ook wordt het huidige aanbod als onaantrekkelijk ervaren. Evenwel stelt de gemeente zich op het standpunt dat men slechts 16 van de 53 te realiseren woningen hoeft te bouwen in het segment waar behoefte bestaat. Reclamant ziet ook hierin een tekortkoming in de verantwoording die ladder voorschrijft en strijd met het gemeentelijk beleid inzake woningbouw en verzoekt dientengevolge eveneens niet in te stemmen met het bestemmingsplan. De behoefte aan de woningbouw is onvoldoende duidelijk onderzocht en in kaart gebracht; alsmede is onvoldoende duidelijk in hoeverre de planrealisatie helpt om de gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Daartoe is derhalve strijd met de ladder en kan, naar de visie van reclamant, niet zonder meer worden ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

#### 9. Planregels onvoldoende concreet

Reclamant stelt zich voorts op het standpunt dat de planregels onvoldoende concreet zijn en onvoldoende borgen dat gewerkt wordt naar een situatie dat 'wonen in het bos' mogelijk wordt. Op dit moment is, zoals omschreven, de facto een prachtig dorpsbos ontstaan. Dat dreigt grotendeels te verdwijnen door de komst van de woningbouw. Reclamant wenst dat ook de planregels voorzien in zoveel mogelijk behoudt van dit dorpsbos en dat daarmee een prachtige dorpskern gerealiseerd kan worden.

Dat kan bijvoorbeeld bewerkstelligt worden door de gebouwen kleinschalig te houden en te laten aansluiten op de omgeving. Het vigerende bestemmingsplan merkt hiertoe het volgende op: "het Dorpsbos is voor veel inwoners van Doorwerth een zeer gewaardeerd stuk groen, dat sterk bijdraagt aan de leefbaarheid van deze omgeving en het woongenot van bewoners." Reclamant wenst dit ook terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan teneinde zoveel mogelijk de originele kenmerken te behouden. Reclamant wenst daartoe dat de planregels borgen dat sprake is van een wonen in een bosmogelijkheid. De huidige plannen voorzien daarentegen grotendeels ook in een groot en gesloten

bouwmassa.

#### 10. Milieugevolgen onvoldoende onderzocht

Op dit moment is de vormvrije MER-rapportage nog niet gereed. Daarmee kan nog onvoldoende worden vastgesteld welke milieugevolgen in de lijn der verwachting liggen door de voorgenomen wijzigingen in de ruimtelijke ordening. Een MER-rapportage is bedoeld om mogelijke ernstige milieueffecten weg te nemen. Op dit moment is de MER nog niet gereed en daarmee kan nog niet worden uitgesloten dat ernstige milieueffecten zich voordoen; het is ook om die reden dat reclamant verzoekt niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Zeker nu onvoldoende gewaarborgd is dat het plan niet voorziet in ernstige milieugevolgen.

In de toelichting is voorts te lezen dat ook het effect op de lokale flora en fauna onvoldoende inzichtelijk is en dat nog ontheffingen in de zin van Wnb afgegeven dienen te worden. Reclamant vreest, tezamen met het ontbreken van de MER, dat milieugevolgen in de lijn der verwachting liggen. Nu dit onvoldoende duidelijk is, stelt reclamant zich op het standpunt dat niet zonder meer ingestemd kan worden met het ontwerpbestemmingsplan en dat de milieugevolgen onvoldoende concreet zijn onderzocht. In de conclusie is hierover het volgende te lezen:

*“Gezien de huidige plannen is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen voor gewone dwergvleermuis en mogelijk voor laatvlieger noodzakelijk. Voor grondgebonden zoogdieren en hazelworm is extra inspanning noodzakelijk vóórdat met de feitelijke uitvoering kan worden gestart. Dit zal worden gedaan voor de uitvoering van de bouwplannen.”*

Reclamant stelt zich op het standpunt dat dit evenwel te laat is, immers wordt een omgevingsvergunning voor bouwen verleend door middel van het limitatief imperatief stelsel na vaststelling van het bestemmingsplan. Het ongedaan maken van milieugevolgen is dan niet zonder meer mogelijk. Ook het anticiperen om milieugevolgen is dan onvoldoende mogelijk en derhalve stelt reclamant zich op het standpunt dat nu even wel hier rekening mee moet worden gehouden.

#### 11. Alternatieve opties

Er is een oplossing die de bouw van de woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy en uitzicht vermindert. Als overgegaan wordt tot een minder hoge maximale bouwhoogte, is er geen inkijk op het perceel van reclamant en blijft de woonkwaliteit van belanghebbende gewaarborgd. Reclamant stelt in die zin een bouwhoogte van ongeveer 7 meter voor. Voorts verzoekt reclamant om de rooilijn op dezelfde plaats te houden als thans het geval onder het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt derhalve hieraan tegemoet te komen.

#### Verzoek

Reclamant verzoekt niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en anders vraagt reclamant tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

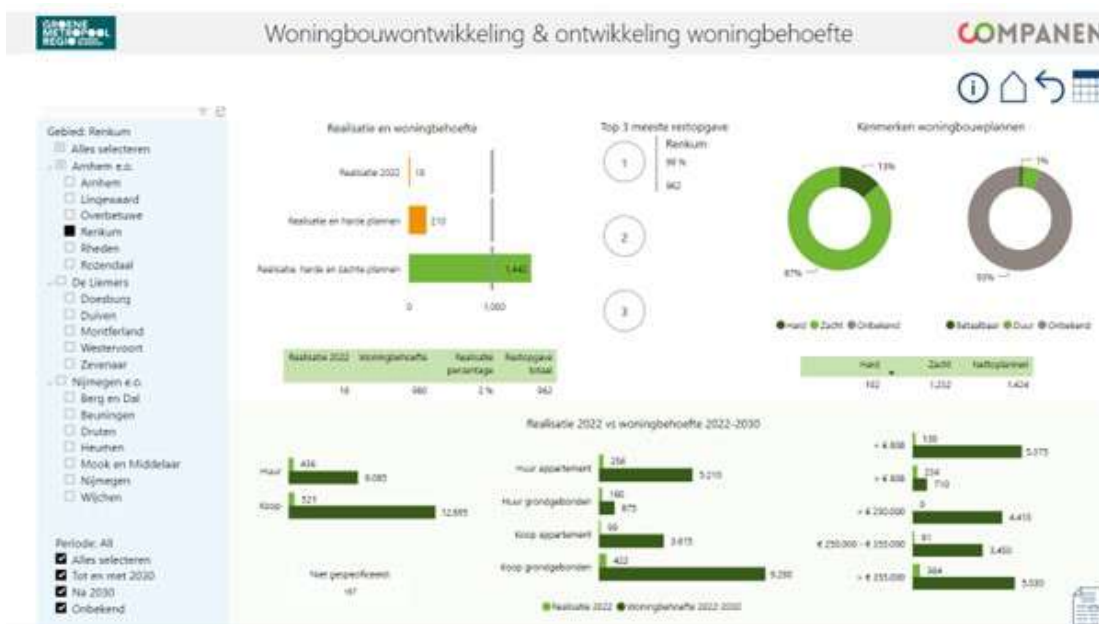
#### **reactie:**

1. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse participatiebijeenkomsten met de inwoners van Doorwerth gevoerd. Tevens is verder gewerkt aan een verfijning van de ontwikkelingen binnen het masterplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de maximum bouwhoogte van het woonveld (Dorendallocatie) dat tegenover reclamant is gesitueerd

gedeeltelijk (aan de noordzijde) wordt teruggebracht tot 7 meter (gelijke maximum bouwhoogte als nu het geval is). Op deze manier komen we tegemoet aan de zienswijze van reclamant. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorzag het toen gepresenteerde globale inrichtingsplan voor de woningbouw aldaar in een wooncluster die ontsloten werd in het westen en met de opening van het wooncluster in het westen. Zie de navolgende afbeelding. Inmiddels is het geplande wooncluster aldaar inmiddels weer een kwartslag gedraaid zoals het opgenomen was in het Masterplan voor het centrum van Doorwerth. Daardoor is de ontsluiting daarvan nu weer voorzien in het noorden en ontstaat er meer (open) ruimte aan de noordzijde. De eerder voorziene wandvorming aan de noordzijde, in de buurt van het perceel van reclamant, van de gebouwen is daarmee weggehaald. Door deze draaiing van het voorziene bouwplan is ook duidelijk dat in het middenterrein daarvan ook duidelijk dat hier geen woningen komen maar parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom aldaar de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen waardoor het duidelijk is dat daarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Zie de navolgende afbeelding.

2. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het aan de gemeente om een algehele complexe afweging te maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. Privacy van omwonenden is een van de belangen die worden meegewogen. Wat uit de rechtspraak volgt, is dat het in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een ontwikkeling en omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy door nieuwe ontwikkelingen is daarbij niet volledig uit te sluiten. Wanneer we de algehele belangenafweging maken en ook zaken als de wensen en ambities uit het masterplan en de druk op de woningmarkt meewegen zijn we van mening dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Eventuele aantasting van de privacy van reclamant is naar het oordeel van de gemeente niet zodanig dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.
3. Net zoals in voorgaande reactie aangegeven geldt ook wat betreft uitzicht dat het kan voorkomen dat dit als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen kan veranderen. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling geldt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Wanneer we de algehele belangenafweging maken en ook zaken als de wensen en ambities uit het masterplan en de druk op de woningmarkt meewegen zijn we van mening dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Eventuele aantasting van het uitzicht van reclamant is naar het oordeel van de gemeente niet zodanig dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Overigens staan er nu ook een aantal bomen.
4. De afstand tussen de beoogde woningbouw en de woning van indiener is naar ons idee voldoende groot, zeker nu ook het woningbouwplan gedraaid is (zie reactie op punt 1), om aan te kunnen nemen dat eventueel optredende schaduwwerking niet van dusdanige aard en omvang is dat daardoor een goede ruimtelijke ordening in het geding komt. Overigens is er nu reeds schaduw van aanwezige bomen.
5. In voorliggende situatie is lichthinder niet te verwachten. De ontwikkeling voorziet immers in woningbouw waarbij slechts reguliere lichtmasten langs de aan te leggen weg gerealiseerd zullen worden. Daarnaast is privéverlichting te verwachten bij de nieuwe woningen. Dergelijke verlichting is niet dusdanig van karakter dat lichthinder te verwachten is. Overigens laat het voorheen geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' ter plaatse een maatschappelijke bouwbestemming toe met bijbehorende wegen / ontsluiting. Daarmee zou er op grond daarvan al een zekere mate van verlichting mogelijk zijn. Met het aangepaste ontwerp (draaiing van woonblok) in het nieuwe bestemmingsplan wordt getracht eventuele lichtuitstraling zo klein mogelijk te houden.
6. Naar aanleiding van deze reactie zien we geen aanleiding om alternatieve locaties te gaan onderzoeken. Het staat reclamant uiteraard vrij om een aanvraag bij ons in te dienen voor tegemoetkoming planschade.

7. Zoals onder meer de woningbouwmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen laat zien is dat er in de gemeente Renkum nog een grote woningbouwbehoefte bestaat en daarmee wens om nieuwe woningen in de gemeente te realiseren. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in het standpunt van reclamant.
8. In aanvulling op voorgaande reactie geldt dat de genoemde regionale woningbouwmonitor eveneens laat zien dat in alle woonsegmenten sprake is van een behoefte richting 20230. Onderstaande afbeelding geeft dit weer.



9. Ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in een bosachtige omgeving. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in een bosachtige omgeving. Op die manier is het naar ons idee goed mogelijk om het groene karakter van het plangebied te behouden. Verder zijn de (compensatie)regels uit onze Bomenverordening vanzelfsprekend van toepassing.
10. Ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. 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 archeologie en natuur (gebieds- en 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.
11. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar onze reactie onder 1.



<p><i>inrichtingsschets woningbouw in 2019, opening woningbouw aan Dorendal-locatie richting het westen (bron: LOS ruimte maak je samen)</i></p>	<p><i>inrichtingsschets woningbouw in 2024, opening woningbouw aan Dorendal-locatie richting het noorden met parkeerplaatsen in het noorden (bron: LOS ruimte maak je samen)</i></p>

**conclusie:**

Het plan is als gevolg van deze zienswijze aangepast door de maximum bouwhoogte van de woningbouw op de Dorendallocatie aan de noordzijde te verlagen tot 7 meter. Tevens is het woongebied hier verkleind en is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Daarnaast zijn een bomeneffectanalyse en een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

**6.3.14 zienswijze 13**

zienswijze 13

Adres: Gelderse Natuur en Milieufederatie, Arnhem  
 Ontvangst zienswijze: 3 juli 2019; per post verzonden op 2 juli 2019  
 Inboeknummer: 99821

**samenvatting zienswijze:**

Reclamant heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen. Reclamant begrijpt dat dit plan tot stand is gekomen middels een participatief ontwerpproces.

1. De zorgen van reclamant zijn dat een aanzienlijk deel van het gebied dat nu uit bomen en bosbestand bestaat een woonbestemming krijgt. Niet duidelijk is wat nu de afname is van de hoeveelheid groen in het plan en wat hiervan de gevolgen zijn voor klimaat (vastleggen CO<sub>2</sub>, schaduw, water vasthouden), beschermde soorten, groene leefomgeving en voor de biodiversiteit. Dit blijkt ook niet uit het natuuronderzoek. Dat is beschrijvend van aard over voorkomen van soorten maar geeft nergens concreet aan welke bomen, en oppervlakte aan groen zal worden omgevormd en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Ook is niet duidelijk waar en op welke wijze mitigerende maatregelen worden genomen voor bomen, planten of dieren. Het natuuronderzoek is hier vrij globaal over. Daarmee is het niet inzichtelijk bijvoorbeeld of het bestaande vleermuizenbestand duurzaam in stand kan worden gehouden. En of de huidige populatie aan vogels kan worden gehandhaafd. Als bomen en ondergroei verdwijnen, verdwijnt er nu eenmaal foerageer- en broedgebied. Er is ook niet aangegeven of groen ergens anders wordt

gecompenseerd. Een en ander is ook van belang nu er relaties bestaan tussen de verschillende bosrijke deelgebieden van de gemeente Renkum die gelegen zijn buiten de vaste natuurgebieden met die vaste natuurgebieden die veelal onderdeel zijn van Natura 2000-gebied De Veluwe. In feite is er sprake van een natuurlijk netwerk van opgaande begroeiingen door de meer verstedelijkte zones van Doorwerth naar het buitengebied. Wat reclamant mist is een duidelijk overzicht met uit te voeren ingrepen en omvorming van bestemmingen en de gevolgen daarvan voor bomen en overige groenbestanden en dus voor aanwezige soorten (biodiversiteit).

2. Ook al ligt het plangebied binnen de vastgestelde grens van de bebouwde kom, dan nog is het van belang een afweging te maken of en hoeveel houtopstand er zo moeten verdwijnen en op welke wijze er dan gecompenseerd wordt.

Reclamant verzoekt daarom, mede op grond van het voorzorgsprincipe uit de Wet Natuurbescherming het voorgesteld plan nogmaals tegen het licht te houden. Reclamant zou graag zien dat zo min mogelijk van de huidige groenstructuur wordt aangetast en zoveel mogelijk daarvan een beschermde bestemming krijgt in het bestemmingsplan, bij voorkeur als bos/natuur. In het ontwerpplan is slechts een relatief klein deel van de oppervlakte bestemd als groen terwijl in de praktijksituatie het groenaandeel nu veel groter is. Zoals het gebied langs de Richtersweg.

Door compact te bouwen kan ruimtebeslag bijvoorbeeld worden beperkt en meer ruimte voor groen overblijven. En door de juiste bestemmingen te geven kan groen duurzaam worden beschermd. Over het algemeen is een woonbestemming minder geschikt om groen duurzaam te kunnen handhaven. Zeker nu de tendens nog steeds is dat bijvoorbeeld tuinen worden verhard en volgebouwd. Tevens zijn we van mening dat in een bestemmingsplan de diverse mitigerende maatregelen zouden moeten worden geborgd. Denk aan randvoorwaarden t.a.v. verlichting (hoogte, armatuur, kleur, intensiteit, aantal), soort verharding (zo min mogelijk asfalt en steen, geen verharde parkeerplaatsen), goede zonering van recreatie, gebruik van duurzame bouwmaterialen. Dat wordt nu gemist. Voor zover nut en noodzaak voorliggende plan nodig maken is het van belang dat eventuele groencompensatie ook parallel wordt geregeld.

3. Voorts speelt in dit gebied het belang van een goede grondwaterbescherming (intrekgebied en boringsvrije zone). Voor dat onderwerp verwijst reclamant ook naar de zienswijze van het Waterbedrijf Vitens. Het beperken van verhardingen en van ondergrondse bouwwerken en werkzaamheden en het zorgdragen van een gezonde groenstructuur dragen bij aan een duurzaam grondwaterbeheer.

#### reactie:

1. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nieuw natuuronderzoek verricht op basis van de wettelijke eisen van de Wet natuurbescherming. Op basis waarvan een ontheffing voor beschermde soorten (gewone dwergvleermuis en steenmarter) is aangevraagd. Hiervoor zijn inmiddels als voor een deel al mitigerende maatregelen genomen (vleesmuiskasten opgehangen en marterplaatsen ingericht). Daarmee is en wordt op een zorgvuldige manier binnen de wettelijke kaders omgegaan met natuurwaarden in en rondom het plangebied. Doordat binnen de ontwikkeling verder wordt ingezet op woningbouw waarbij gewoond wordt in een bosachtige omgeving en ingezet wordt op het zo veel mogelijk behouden van het aanwezige groen zijn we van mening dat dat de ontwikkelingen niet zorgen voor onevenredige aantasting van de biodiversiteit en het natuurlijk netwerk dat in en rondom het plangebied aanwezig is.
2. Ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen en het kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in een bosachtige omgeving. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk

bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in het bos. Op die manier is het naar ons idee goed mogelijk om het groene karakter van het plangebied te behouden. Verder zijn de (compensatie)regels uit onze Bomenverordening vanzelfsprekend van toepassing. Vrijwel het hele gebied tussen de Bachlaan en de Richtersweg heeft in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' een maatschappelijke bestemming en géén bos- of groen-bestemming. In die maatschappelijke bestemming mag iets meer dan 8000 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Met de nieuwe woningen wordt een kleiner grondoppervlak aan bebouwing toegelaten. In dat gebied staat nu al bebouwing in de vorm van de Dorendal-school. In het gebied ten oosten daarvan en ten westen van de Richtersweg hebben in het verleden ook gebouwen gestaan (bijvoorbeeld de voormalige 'Jozefschool' met schoolplein) . Zie de navolgende afbeelding. Dus die grond aldaar is eerder al bebouwd geweest en nooit alleen maar bos geweest. Er kan daar volgens het bestemmingsplan 'Doorwerth 2013' dus nu al op elk moment gebouwd worden. Met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt een behoorlijk deel van de huidige maatschappelijke bouwbestemming in dat gebied (o.a. het gebied direct ten oosten van de Bachlaan en nu ook tussen de woongebieden in) omgezet in de bestemming 'Groen - Park' waardoor daar behoud van de bomen gegarandeerd is. Daarmee biedt het nieuwe bestemmingsplan voor dat gedeelte meer zekerheid voor behoud en bescherming van de bomen. Het is juist dat daar waar de woningen komen een groot aantal bomen weg zullen gaan. Maar daarvoor zal een deel weer herplant worden om zo het groene karakter daar op termijn weer wat te versterken. Overigens is in de bestemming 'Woongebied - 6' ook nog een percentage opgenomen wat daarbinnen minimaal groen moet blijven / met groenvoorzieningen moet worden ingericht.

Daarnaast geldt dat voor het vast te stellen bestemmingsplan een ecologische voortoets Natura 2000 is uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling niet zorgt voor significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. De door reclamant genoemde inrichtingsuitgangspunten kunnen wij in hoofdlijnen onderschrijven, maar dat is iets wat in deze fase (in het bestemmingsplan) niet aan de orde is. Dat volgt bij de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting (en zal meegegeven worden aan de ontwikkelende partijen, bij bijvoorbeeld de tender).



Afbeelding van een topografische kaart van een deel van Doorwerth met de bebouwing in zwart weergegeven. Hierp staan ook de clusterwoningen. In rood is het gebied tussen de Bachlaan en Richtersweg weergegeven. Daarin is de Dorendal-school te zien en de voormalige gebouwen (in zwart) met open ruimten (wit) daarbij langs de Richtersweg (zie de blauwe pijlen).

3. Voor de beantwoording van dit punt verwijzen wij graag naar onze reactie op zienswijze 15. De doelstelling van de woonontwikkeling is zo min mogelijk verharding en voldoende ruime voor waterinfiltratie.

#### conclusie:

Het plan is als gevolg van deze zienswijze aangepast door middel van het verwerken van de nieuwe natuuronderzoeken en de bomeneffectanalyse.

#### 6.3.15 zienswijze 14

##### zienswijze 14

Adres: Bachlaan 39, Doorwerth

Ontvangst zienswijze: 4 juli 2019 (te laat ingediend en ontvangen, per ontvangstbrief al aangegeven, maar wordt toch meegenomen)

Inboeknummer: 99897

#### samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen de nieuwbouwplannen in het 'Dorpsbos' (of de locatie Dorendalschool) zoals ze onlangs (in eerste helft van 2019) in de Ontmoetingskerk in Doorwerth zijn gepresenteerd.

Vooropgesteld dat reclamant absoluut niet blij is met het voornemen om huizen te bouwen achter zijn woning en tuin, en aangaande de voorgestelde bebouwing op het 'Dorpsbos 'gedeelte achter zijn woning het volgende:

1. De voorgestelde nieuwbouw ligt volgens reclamant te dicht op het perceel van reclamant.
2. De hoogte is voor reclamant niet duidelijk. Tot 11 meter staat er plots?
3. En wat is het nulpunt? Reclamant neemt aan dat deze hetzelfde zal zijn als bij zijn woning. Immers je kunt onmogelijk met twee maten meten. Daar zou reclamant bezwaar tegen maken. Ook omdat het huis van reclamant een stuk lager ligt dan het 0 niveau waarop de nieuwbouwplannen zijn gebaseerd.

De bouwhoogte is dus een bijkomend probleem. Gezien de verlopende hoogte verschillen iets om serieus rekening mee te houden. Dit is immers ook het geval geweest toen de wijk opgezet is in de jaren '70. De school sloot naadloos aan op de woonomgeving.

Samengevat: De nieuwe bebouwing is volgens reclamant hoger dan het bestemmingsplan toelaat. Ook omdat men niet uitgaat van het bestaande peil, maar de grond vanaf de woning van reclamant (en het rijtje clusterwoningen waar reclamant ook woont) omhoog loopt. Men dient dus in ieder geval te meten vanaf de clusterwoningen. En niet vanaf het bestaande terrein. Wat is dus 'het maaiveld'? Het kan niet zo zijn dat er straks met twee maten gemeten wordt.

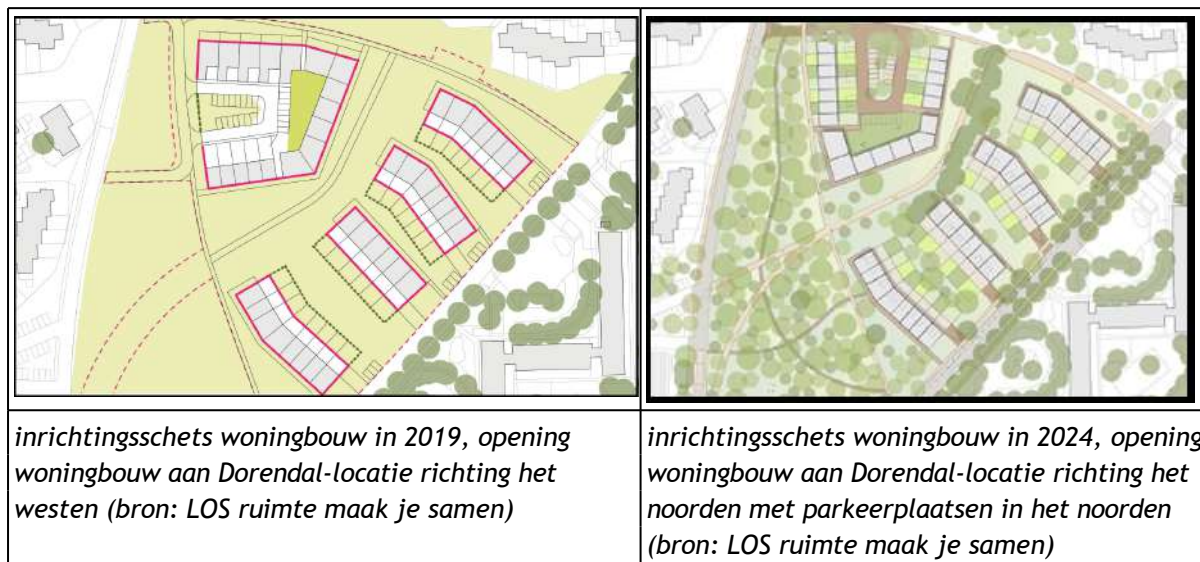
Tot slot vraagt reclamant aandacht voor de seizoenswisselingen die juist in een bosomgeving - wat Doorwerth ook bijzonder maakt- vanwege het bladverlies voor een vertekend beeld geven. Immers de zomer is niet hetzelfde als de winters. Indien het blad van de bomen is, de herfst/ winter/voorjaar (van eind september tot april), kijkt reclamant straks mogelijk tegen een te hoge bebouwing aan. Een zeer groot contrast met hoe de situatie het nu is. En dit wil reclamant niet. En dit past ook niet. Als het karakter van de woning en tuin van reclamant - t.o.v. het te grote hoogteverschil- de privacy en woongenot van reclamant onevenredig aantast zal reclamant officieel bezwaar gaan maken tegen de nieuwbouwplannen via de geëigende weg.

#### **reactie:**

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse participatiebijeenkomsten met de inwoners van Doorwerth gevoerd. Tevens is verder gewerkt aan een verfijning van de ontwikkelingen binnen het masterplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de maximum bouwhoogte van de Dorendallocatie aan de noordzijde wordt teruggebracht tot 7 meter (gelijke maximum bouwhoogte als nu het geval is). Op deze manier komen we tegemoet aan de zienswijze van reclamant. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorzag het toen gepresenteerde globale inrichtingsplan voor de woningbouw aldaar in een wooncluster die ontsloten werd in het westen en met de opening van het wooncluster in het westen. Zie de navolgende afbeelding. Inmiddels is het geplande wooncluster aldaar inmiddels weer een kwartslag gedraaid zoals het opgenomen was in het Masterplan voor het centrum van Doorwerth. Daardoor is de ontsluiting daarvan nu weer voorzien in het noorden en ontstaat er meer (open) ruimte aan de noordzijde. De eerder voorziene wandvorming aan de noordzijde, in de buurt van het perceel van reclamant, van de gebouwen is daarmee weggehaald. Door deze draaiing van het voorziene bouwplan is ook duidelijk dat in het middenterrein daarvan ook duidelijk dat hier geen woningen komen maar parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is daarom aldaar de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen waardoor het duidelijk is dat daarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Zie de navolgende afbeelding. Verder is ten behoeve van de verdere verfijning van de plannen een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Er is gekeken hoe zo veel mogelijk bomen in de ontwikkeling ingepast kunnen worden en gelijktijdig ook de gewenste woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Op deze manier is een zo goed mogelijke balans gemaakt tussen het kunnen realiseren van woningen



en het waar mogelijk kunnen behouden van het aanwezige groen. Voor de te bouwen woningen geldt dat wordt ingezet op een woonmilieu waarbij gewoond wordt in een bosachtige omgeving. Dat betekent niet alleen zo veel mogelijk bomen behouden, maar ook nieuwe bomen aanplanten, (bos)tuinen met natuurlijke erfafscheidingen en ervoor zorgen dat de woningbouw door middel van het toepassen van natuurlijke materialen zo veel mogelijk opgaat in het bos. Op die manier komen we naar ons idee goed aan de zienswijze van reclamant tegemoet.



#### conclusie:

Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze door de bouwhoogte aan de noordzijde van de Dorendallocatie te verlagen tot maximaal 7 meter. Tevens is het woongebied hier verkleind en is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Ook is de Bomen Effect Analyse in de toelichting verwerkt en als bijlage opgenomen.

#### 6.3.16 zienswijze 15

##### zienswijze 15

Adres: Vitens, Zwolle

Ontvangst zienswijze: 8 juli 2019

Inboeknummer: 100056

#### samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen". Met deze brief reageert reclamant op het voornemen tot herontwikkeling van dit gebied. Voor reclamant speelt hier het belang van borging van de boringsvrije zone die is vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op deze onderwerpen ingegaan, maar in de planregels en op de planverbeelding is de boringsvrije zone niet geborgd.

#### 1. Boringsvrije zone

In het plangebied is sprake van een boringsvrije zone. De omgevingsverordening Gelderland voorziet in een bescherming van deze zone. Dat betekent dat bepaalde ingrepen en activiteiten in relatie tot de bodem niet mogelijk zijn, tenzij daarvoor toestemming wordt gegeven door de provincie.

Op voorhand is niet duidelijk of het bestemmingsplan uitvoerbaar is, gelet op de bepalingen ten aanzien van boringsvrije zones in artikel 3.25 en 3.26 van de provinciale omgevingsverordening. Het advies van reclamant is om aanvullend bodemonderzoek te doen naar eventueel voorkomende kleilagen in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan en aan de hand van de uitkomsten het plan zo nodig aan te passen.

## 2. Opnemen boringsvrije in het bestemmingsplan

Verder wil reclamant verzoeken om voor het plangebied de boringsvrije zone te borgen in de planregels (zij bijlage 1 tekstvoorstel) en op de verbeelding. In de planregels kan daarbij verwezen worden naar de beschermende bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening van provincie Gelderland voor deze zone.

### **reactie:**

1. Het voorstel van een bestemmingsplanregeling wordt niet overgenomen. Ten eerste omdat dit een van de laatste bestemmingsplannen in onze gemeente is wat nog opgesteld wordt onder de Wet ruimtelijke ordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en daarin kunnen geen bestemmingsplannen meer opgesteld worden maar moet een omgevingsplan opgesteld worden. Een nieuwe regeling voor dit plan opstellen op basis van de oude wetgeving gaat naar ons idee zijn doel voorbij, mede doordat de provinciale omgevingsverordening al een rechtstreekse werking en vergunningplicht heeft voor activiteiten. Daarbij komt dat grote delen van onze gemeente in een boringsvrije zone liggen, die ook niet voorzien zijn van een betreffende regeling en het naar ons idee geen toegevoegde waarde heeft om voor een klein deel van onze gemeente wel te werken met een dergelijke regeling. Het lijkt ons beter om bij de toekomstige opstelling van een omgevingsplan voor het grondgebied van onze gemeente daarin voor zover dan nodig gemeentebrede (aangepaste) regels op te nemen over boringsvrije zones. Ten tweede geldt dat we als gemeente in het verleden hebben geïnventariseerd waar we verwachten dat belangrijke leemlagen aanwezig zijn. Op basis hiervan hebben we (als eerste gemeente in Nederland) in onze bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' geïntroduceerd. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de ondergrondse grondwaterstromen. Specifiek zijn gebieden met deze dubbelbestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in deze gronden verwachtte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen) en grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn) grondwaterstanden. Voor de gebieden binnen deze dubbelbestemming geldt dat in principe geohydrologisch onderzoek moet plaatsvinden naar de effecten op leemlagen en of kleischotten in de bodem, bij ingrepen in de bodem op een diepte van meer dan 1,5 meter, die op basis van de geldende eindbestemmingen zijn toegestaan. Onderzoek moet aantonen dat de ingreep de bestaande grondwaterstromen en de (schijn) grondwaterstand niet aantast. Alleen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorgaande bepaling om dieper dan 1,5 meter te bouwen of te graven. In voorliggende situatie geldt dat het plangebied niet is voorzien van deze dubbelbestemming en we daarom ook aannemen (op basis van destijds uitgevoerde inventarisatie) dat relevante leemlagen niet in het plangebied voorkomen. Daarbij komt dat we in de algemene bouwregels een vergunningplicht hebben opgenomen voor ondergrond bouwen dieper dan 5 meter. Op basis hiervan zijn we van mening dat we de doelen en ambities van de



- boringsvrije zone in voldoende mate in dit plan hebben afgewogen.
2. Voor een reactie op dit punt verwijzen we naar 1.

**conclusie:**

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

#### 6.4 *Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Omdat deze wijzigingen ook met elkaar overlappen zijn deze gezamenlijk in onderstaand overzicht opgesomd:

- De plannaam van het bestemmingsplan is aangepast van 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' naar 'Doorwerth-Centrum 2024'.
- Het beleidskader is geactualiseerd, onder meer op basis van het nieuwe gemeentelijk woonbeleid en de Nationale Omgevingsvisie.
- Het onderzoek verkeer en parkeren is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- Het memo luchtkwaliteit is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een onherroepelijke vergunning Wet natuurbescherming inzake stikstof verkregen en verwerkt in de toelichting.
- Het natuuronderzoek is geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage vervangen.
- Er is een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, verwerkt in de toelichting en als bijlage opgenomen.
- De parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan Parkeren is overgenomen.
- De maximum bouwhoogte van de woningbouw aan de Mozartlaan is bijgesteld en verlaagd naar 10 meter.
- Het bouwvlak van het onderwijsdeel is verkleind tot rondom het te bouwschoolgebouw en de bouwhoogte is verlaagd naar 8 meter. Tevens is daarbij de locatie voor het speelterrein aangewezen (dat wil zeggen dat een strook is opgenomen waar geen speelterrein is toegestaan). In de toelichting is het meest recente plan over het onderwijsdeel opgenomen.
- Door een nadere uitwerking van het bouwplannen voor het woongebied in het noorden van het plangebied is meer duidelijkheid ontstaan over de geplande ligging van de nieuwe woningen. Het woongebied ('Woongebied - 6') aan de noordzijde van het plangebied is daardoor nu opgeknipt in twee woongebieden en daartussen is een gebied nu bestemd als 'Groen-Park'. Daarmee is gezorgd dat in het gebied met de bestemming 'Groen-Park' nu zekerheid is gekomen dat daar geen woningen gebouwd mogen worden. Tevens is in de toelichting het ontwikkelkader voor deze twee woongebieden opgenomen.
- In de bestemming 'Woongebied - 6' was opgenomen dat daarbinnen minimaal 15% moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. Ondanks dat nu bij de vaststelling een groot deel van het gebied met deze bestemming al is omgezet in de bestemming 'Groen-Park' bleek bij de uitwerking van de bouwplannen dat er nog meer ruimte beschikbaar blijft / komt voor groenvoorzieningen. Daardoor het dat percentage verhoogd naar 20%.
- De maximum bouwhoogte van de beoogde woningbouw op de Dorendal-locatie binnen de bestemming 'Woongebied - 6' is aan de noordzijde verlaagd naar 7 meter.
- De beoogde horeca in het ontmoetingsdeel is geconcretiseerd in de bestemming 'Maatschappelijk - 4' door middel van het opnemen van een definitie, locatie-aanduiding en oppervlaktegrens.
- De bestemming 'Maatschappelijk' is vervangen en verdeeld in de bestemming 'Maatschappelijk -

3' (voor de nieuwe schoollocatie) en 'Maatschappelijk - 4' (voor het ontmoetingsdeel). Daarbij is de reikwijdte van maatschappelijke voorzieningen binnen die twee nieuwe maatschappelijke bestemmingen (-3 en -4) in het plan is aangepast en versmald, zodat het meer aansluit bij de doelen en ambities uit het masterplan. Concreet zijn er nu per maatschappelijke bestemming (-3 en -4) minder maatschappelijke functies dan in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan.

- De gehanteerde bebouwingspercentages zijn omgezet naar maxima voor bebouwde oppervlaktes.

Navolgend zijn de verbeeldingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen' en het definitieve bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' te zien. Daarna zijn in de nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' de verschillen / wijzigingen in de verbeelding tussen beide versies van het plan globaal weergegeven.



Afbeelding: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen'



Afbeelding: Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024'





Afbeelding: Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' met in kleur schetsmatig de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2019, leren ontmoeten en wonen'.

Rood = wijziging bestemming; blauw = weggehaald bouwvlak; oranje = aanpassing bouwhoogte; violet = nieuwe / gewijzigde aanduiding



# *Regels*



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0198dw-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.bp0198dw-va02.

#### 1.4 *aanbouw*:

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

#### 1.5 *aanduiding*:

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

#### 1.6 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 *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 doormiddel 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 dan wel de opvolgers van die wetten) vergunning- of meldingsplichtig 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 m<sup>2</sup> 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.

### 1.8 *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 m<sup>2</sup> 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.

### 1.9 *aanverwantschap:*

aanverwantschap ontstaat door een huwelijk of geregistreerd partnerschap het gaat hierbij om de relatie tussen een persoon en de familie van zijn/haar achtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1<sup>e</sup> graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2<sup>e</sup> 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (dan wel de opvolger van die wet(telijke regeling)).

### **1.12 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **1.13 archeologisch monument:**

een ingevolge de Monumentenwet beschermd archeologisch monument

### **1.14 archeologische waarden:**

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

### **1.15 bebouwing:**

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

### **1.16 bebouwingspercentage:**

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

### **1.17 bed & breakfast:**

het door de bewoner(s) van de bijbehorende woning bieden van een veelal kortdurend recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in een deel van de woning of bijbehorend bijgebouw. Bed & breakfast is toegestaan in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen, waarbij minimaal 60% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen de woonfunctie dient te behouden (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen).

### **1.18 bedrijf (bedrijven):**

een inrichting, instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Aan-huis-verbonden beroepen worden hieronder niet begrepen, aan-huis-verbonden bedrijven wel.

### **1.19 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.20 bedrijfsvloeroppervlakte (bruto):**

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

### **1.21 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk.

### **1.22 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).

### **1.23 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.

### **1.24 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.25 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.26 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.

### **1.27 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<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de ouder(s) en de kinderen. 2<sup>e</sup> graad bloedverwanten zijn de grootouders, de kleinkind(eren) en de broer(s) en zus(sen).

### **1.28 bouwen:**

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

### **1.29 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.30 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.

### **1.31 bouwperceel:**

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

### **1.32 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.33 bouwvlak:**

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

### **1.34 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### **1.35 bouwwerk:**

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

### **1.36 carport:**

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

### 1.37 *coffeeshop:*

een gelegenheid waar handel is en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

### 1.38 *cultuurhistorische waarden:*

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

### 1.39 *daghoreca:*

een horecavoorziening/-bedrijf die uitsluitend gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks, dranken en ijs gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19 uur (logies is dus niet toegestaan), met dien verstande dat:

- voor zover deze daghoreca gekoppeld is aan / toegestaan is bij een maatschappelijke bestemming de daghoreca daarmee een bijdrage levert aan de exploitatie van de maatschappelijke voorziening waarvan zij onderdeel uitmaakt en waarbij deze daghoreca wat betreft openingstijden aansluit bij de openstelling van de maatschappelijke functie waar zij onderdeel van uitmaakt. Dus in dat geval kan het zijn dat de daghoreca iets langer open kan zijn dan 19 uur dan wel eerder sluit dan 19 uur.

### 1.40 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

### 1.41 *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.

### 1.42 *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.

### 1.43 *detailhandel in volumineuze goederen:*

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

#### **1.44 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.

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

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

#### **1.46 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.

#### **1.47 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).

#### **1.48 evenement:**

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

#### **1.49 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.



### 1.50 *garage(bedrijf):*

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, waaronder uitstallen ter verkoop, en/of onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen (waaronder autodealers), met dien verstande dat verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

### 1.51 *gebouw:*

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

### 1.52 *gebruiken:*

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

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

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

### 1.54 *groot evenement:*

meerdaagse evenementen met een maximum van acht per kalenderjaar, waarvan maximaal driemaal 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.

### 1.55 *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.

### 1.56 *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.

### **1.57 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.

### **1.58 horeca / horecabedrijf:**

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

### **1.59 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.

### **1.60 kantoor:**

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

### **1.61 kap:**

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

### **1.62 keermuur:**

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

### **1.63 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).

### 1.64 *klein evenement:*

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

### 1.65 *landschapswaarde(n):*

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens).

### 1.66 *lessenaarsdak:*

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

### 1.67 *maatschappelijke voorzieningen:*

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

Onder dergelijke voorzieningen wordt hier onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. ambulancepost,
- c. apotheek,
- d. bibliotheek,
- e. creativiteitscentrum,
- f. consultatiebureau,
- g. gemeentehuis,
- h. gezondheidszorg,
- i. gymzaal,
- j. fysiotherapiepraktijk (en ergotherapie),
- k. huisarts,
- l. jeugdopvang,
- m. kinder(dag)opvang,
- n. museum,
- o. naschoolse opvang,

- p. onderwijs,
- q. orthodontist,
- r. politiebureau,
- s. (openbaar) speelterrein,
- t. tandarts,
- u. uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium, wel een mortuarium)
- v. verenigingsleven (club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),
- w. welzijnsinstelling.

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een (afkick)kliniek,
- b. asielzoekerscentrum,
- c. begraafplaats,
- d. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- e. crematorium (wel een mortuarium),
- f. dierenasiel,
- g. dierenpension,
- h. drugsopvang,
- i. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- j. internaten,
- k. justitiële inrichting,
- l. kazerne en militaire zaken,
- m. sanatoria,
- n. scouting,
- o. zorgboerderij.

### **1.68 maatschappelijke voorzieningen 2:**

sociale, sociaal-culturele instellingen / doeleinden / dienstverlening, openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende:

- kantoorfunctie,
- vergaderaccommodatie,
- sport,
- sportieve recreatie

Onder dergelijke voorzieningen wordt hier onder andere verstaan:

- a. bibliotheek,
- b. consultatiebureau,
- c. gymzaal,
- d. jeugdopvang,
- e. verenigingsleven (o.a. club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een (afkick)kliniek,
- b. asielzoekerscentrum,
- c. begraafplaats,
- d. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- e. crematorium (wel een mortuarium),
- f. dierenasiel,

- g. dierenpension,
- h. drugsopvang,
- i. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- j. gemeentehuis,
- k. internaten,
- l. justitiële inrichting,
- m. kazerne en militaire zaken,
- n. museum,
- o. onderwijs,
- p. politiebureau,
- q. uitvaartcentrum,
- r. sanatoria,
- s. scouting,
- t. zorgboerderij.

### 1.69 maatschappelijke voorzieningen 3:

educatieve voorzieningen / instellingen, sociale, sociaal-culturele instellingen / doeleinden / dienstverlening, openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende:

- kantoorfunctie,
- vergaderaccommodatie,
- sport,
- sportieve recreatie.

Onder dergelijke voorzieningen wordt hier onder andere verstaan:

- a. bibliotheek,
- b. consultatiebureau,
- c. gymzaal,
- d. jeugdopvang,
- e. kinder(dag)opvang,
- f. naschoolse opvang,
- g. onderwijs,
- h. (openbaar) speelterrein.
- i. verenigingsleven (o.a. club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een (afkick)kliniek,
- b. asielzoekerscentrum,
- c. begraafplaats,
- d. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- e. crematorium (wel een mortuarium),
- f. dierenasiel,
- g. dierenpension,
- h. drugsopvang,
- i. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- j. gemeentehuis,
- k. internaten,
- l. justitiële inrichting,
- m. kazerne en militaire zaken,
- n. museum,

- o. politiebureau,
- p. uitvaartcentrum,
- q. sanatoria,
- r. scouting,
- s. veldsportcomplexen, zwembaden en sporthallen,
- t. zorgboerderij.

### 1.70 maatschappelijke voorzieningen 4:

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

Onder dergelijke voorzieningen wordt hier onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. apotheek,
- c. bibliotheek,
- d. creativiteitscentrum,
- e. consultatiebureau,
- f. gemeentehuis,
- g. gezondheidszorg,
- h. (openbaar) speelterrein,
- i. verenigingsleven (o.a. club- en buurthuizen; niet zijnde motorclubhuizen),
- j. welzijnsinstelling.

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een (afkick)kliniek,
- b. ambulancepost,
- c. asielzoekerscentrum,
- d. begraafplaats,
- e. brandweerkazerne,
- f. club- en buurthuizen voor motorclubs,
- g. crematorium en mortuarium,
- h. dierenasiel,
- i. dierenpension,
- j. drugsopvang,
- k. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- l. gymzaal,
- m. internaten,
- n. jeugdopvang,
- o. justitiële inrichting,

- p. kazerne en militaire zaken,
- q. kinder(dag)opvang,
- r. naschoolse opvang,
- s. onderwijs,
- t. politiebureau,
- u. uitvaartcentrum,
- v. sanatoria,
- w. scouting,
- x. veldsportcomplexen, zwembaden en sporthallen,
- y. zorgboerderij.

### *1.71 maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling*

1. educatieve voorzieningen / instellingen,
2. medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele instellingen / doeleinden / dienstverlening,
3. levensbeschouwelijke voorzieningen,
4. openbare dienstverlening,
5. zorgwoning,
6. zorgwoningen 2,
7. verpleeginrichtingen gericht op de patiëntenzorg,
8. instellingen met een overwegend verzorgend karakter,
9. alsook bewoning ten behoeve van patiënten en ondergeschikte overnachting door personeel,
  - alsook ten dienste van deze voornoemde voorzieningen (1 t/m 9) behorende:
    1. kantoorfunctie,
    2. vergaderaccommodatie,
    3. sport,
    4. sportieve recreatie,
    5. agrarisch gebruik,
    6. wellness- en revalidatiefaciliteiten en,
  - ten dienste van deze voornoemde voorzieningen (1 t/m 9) ondergeschikte:
    1. detailhandel,
    2. dienstverlening en,
    3. daghoreca, met bijbehorende terrasmogelijkheid.

Onder dergelijke voorzieningen wordt hier onder andere verstaan:

- a. een (kunst)atelier,
- b. ambulancepost,
- c. apotheek,
- d. bibliotheek,
- e. creativiteitscentrum,
- f. consultatiebureau,
- g. gasthuis,
- h. gemeentehuis,
- i. gezondheidszorg,
- j. gymzaal,
- k. fysiotherapiepraktijk (en ergotherapie),
- l. herstellingsoord,
- m. huisarts,
- n. internaten,
- o. jeugdopvang,



- p. kinder(dag)opvang,
- q. (afkick)kliniek,
- r. naschoolse opvang,
- s. onderwijs,
- t. orthodontist,
- u. politiebureau,
- v. sanatoria,
- w. (openbaar) speelterrein,
- x. tandarts,
- y. uitvaartcentrum (niet zijnde een crematorium, wel een mortuarium),
- z. verpleeg- of verzorgingshuis,
- aa. woonzorgcentrum,
- ab. welzijnsinstelling,
- ac. zorgboerderij,
- ad. zorginstelling,
- ae. zorgwoning,
- af. zorgwoningen 2.

Hieronder wordt niet verstaan:

- a. een asielzoekerscentrum,
- b. begraafplaats,
- c. crematorium (wel een mortuarium),
- d. dierenasiel,
- e. dierenpension,
- f. drugsopvang,
- g. gebedshuizen met oproep tot gebed, in de vorm van kerken/moskeeën/synagogen enz.,
- h. justitiële inrichting,
- i. kazerne en militaire zaken,
- j. verenigingsleven (club- en buurthuizen).

### **1.72 maatvoeringsvlak:**

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

### **1.73 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.

### **1.74 nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening (dan we de opvolger van deze wet(telijke regeling)).

**1.75 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.

**1.76 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.

**1.77 nutsvoorziening:**

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

**1.78 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 (dan wel de opvolger van deze wet(telijke regeling).

**1.79 Ondergeschikte horeca:**

horeca als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

**1.80 openbare dienstverlening**

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

**1.81 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.

### 1.82 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 en/of gebruiksgenot van het (hoofd)gebouw / functie 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.

### 1.83 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.

### 1.84 peil:

- a. 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):
  1. de hoogte van die weg, dat pad of die stoep ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
  1. 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. Bij een (deels) ondergrondse parkeergarage onder een woongebouw/woningen geldt als hoofdtoegang de hoofdtoegang tot die woningen / het woongebouw en dus niet de ingang tot de (deels) ondergrondse parkeergarage;
- c. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
  1. het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
- d. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
  1. het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde);
- e. indien in of op het water wordt gebouwd:
  1. het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

### 1.85 prostitutie:

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

### 1.86 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.

### 1.87 sekswinkel:

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

### **1.88 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.

### **1.89 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.

### **1.90 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.

### **1.91 straatmeubilair:**

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

### **1.92 terras:**

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

### **1.93 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.

### **1.94 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.95 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.

### **1.96 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.

### **1.97 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.

### **1.98 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.

### **1.99 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.

### **1.100 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg behoeft;

### **1.101 zorgboerderij:**

een boerderij (agrarisch bedrijf) waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking onder begeleiding eenvoudige werkzaamheden kunnen verrichten, waarbij de agrarische producten ter verkoop kunnen worden aangeboden.

### **1.102 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

### **1.103 zorgwoning:**

een woonruimte, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens bestaande uit tenminste 1 hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding). Voor dit alles geldt dat deze zorgwoning (net) niet beoordeeld kan worden als zelfstandig wonen, als bedoeld met een woning, en (net) niet met het voeren van een nagenoeg zelfstandig huishouden. Het betreft in feite een ruimte voor intramurale zorg. Zelfstandige zorgwoningen / dan wel een kleinschalig complex van 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.

### 1.104 zorgwoning 2:

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

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

## Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.11 ondergrondse diepte:**

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

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd - 12

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 12' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. horecabedrijven, met dien verstande dat logies niet is toegestaan;
- b. maatschappelijke voorzieningen 2;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. terrassen;
- i. bos;
- j. sportvoorzieningen;
- k. (kunst)werken;
- l. kleine evenementen;
- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. 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 tenzij;
  1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;
  2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. 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, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### 3.3 *afwijken van de bouwregels*

#### 3.3.1 *afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekkens, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 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.

### 3.4 *nadere eisen*

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

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

### 3.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## 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-, ruiters- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein en de verkeersontsluiting daarvan toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- h. bos;
- i. verhardingen;
- j. delen van wegen;
- k. uitritten;
- l. ingangen voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. straatmeubilair;
- o. kunst(werken);
- p. nutsvoorzieningen;
- q. kleine evenementen;
- r. het hobbymatig houden van dieren;
- s. agrarisch medegebruik;

met de daarbij behorende:

- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- u. andere werken.

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 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 meter mag bedragen.

### 4.3 nadere eisen

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

- a. 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 maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangen van (ondergrondse) parkeergarages maximaal 4 meter mag bedragen.

#### 4.5 *specifieke gebruiksregels*

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

#### 4.6 *afwijken van de gebruiksregels*

##### 4.6.1 *afwijkingen*

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

##### 4.6.2 *afwegingskader*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 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.

## Artikel 5 Groen - Park

### 5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. parken en plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. bos;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelbos' is intensief spelen, mede ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk - 3' en 'Maatschappelijk - 4' (o.a. scholen) als zelfstandige functie toegestaan;
- g. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. voet-, ruiters- en rijwielpaden;
- i. straatmeubilair;
- j. delen van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat delen van de parkeervoorzieningen en/of wegen slechts maximaal één meter buiten de bestemming 'Verkeer' in de aansluitende bestemming 'Groen - Park' zijn toegestaan;
- k. met de daarbij behorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 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 meter mag bedragen.

### 5.3 nadere eisen

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

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

#### 5.4 *afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

## Artikel 6 Maatschappelijk - 3

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

a. maatschappelijke voorzieningen 3;

met de daarbij behorende:

b. wegen en paden;

c. (fiets)parkeervoorzieningen;

d. groenvoorzieningen en bos;

e. speelvoorzieningen / speelterrein, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein uitgesloten' geen buitenspeelterrein is toegestaan;

f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

g. tuinen, erven en terreinen;

h. nutsvoorzieningen;

i. kunst(werken);

j. kleine evenementen;

k. gebouwen;

l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

n. andere werken.

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 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 tenzij;

1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;

2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;

c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;

d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

#### 6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;

b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1,2 meter bedragen;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel,

verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

### 6.3 *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.

### 6.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 6.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

#### 6.4.2 *afwegingskader*

De in lid 6.4.1 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.

### 6.5 *specifieke gebruiksregels*

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



## Artikel 7 Maatschappelijk - 4

### 7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 4' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. maatschappelijke voorzieningen 4, met dien verstande dat de daarbinnen toegestane ondergeschikte daghoreca, met terrasmogelijkheid, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:
  1. logies niet zijn toegestaan;
  2. het bruto vloeroppervlak in totaal maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn tevens toegestaan:
  1. maximaal 18 gestapelde woningen met (ook op de begane grond of het souterrain/kelder) bijbehorende voorzieningen als trappenhuizen, galerijen en liften;
  2. een (ondergrondse) parkeerkelder;
  3. aan-huis-verbonden-beroepen ten behoeve van die woningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. (fiets)parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en bos;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. kunst(werken);
- l. kleine evenementen;
- m. gebouwen;
- n. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. andere werken.

### 7.2 bouwregels

#### 7.2.1 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 tenzij:
  1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;
  2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

#### 7.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1,2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

### 7.3 *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.

### 7.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 7.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

#### 7.4.2 *afwegingskader*

De in lid 7.4.1 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.

### 7.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning, dat wil zeggen niet zijnde de bewoning die is toegestaan (zie de bestemmingsomschrijving in lid 7.1 ter plaatse van de aanduiding 'wonen').

## Artikel 8 Maatschappelijk - Zorginstelling

### 8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. maatschappelijke voorzieningen - zorginstelling, met uitzondering van levensbeschouwelijke voorzieningen, een afkickkliniek, internaat, sanatorium en een zorgboerderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. (fiets)parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en bos;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. (kunst)werken;
- k. gebouwen;
- l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. andere werken.

### 8.2 bouwregels

#### 8.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

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 tenzij;
  1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;
  2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

#### 8.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 350 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

### 8.2.3 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1,2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

### 8.3 *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.

### 8.4 *afwijken van de bouwregels*

#### 8.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid 8.2.3 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 8.2.3 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

#### 8.4.2 *afwegingskader*

De in lid 8.4.1 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.

### 8.5 *specifieke gebruiksregels*

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

## Artikel 9 Verkeer

### 9.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. (fiets)parkeervoorzieningen;
- e. bruggen en ecoducten, inclusief dragende constructies;
- f. tunnels;
- g. in- en uitritten naar parkeer- en/of stallingsgarages;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein' is tevens een speelterrein als zelfstandige functie toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' is tevens een gebouw dan wel bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een berging / fietsenstalling toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- j. groenvoorzieningen, natuur en bos;
- k. straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- n. speelvoorzieningen;
- o. terrassen, voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast;
- p. kleine evenementen;

met de daarbij behorende:

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

### 9.2 bouwregels

#### 9.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale (nok)hoogte van 5 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' is een berging / fietsenstalling toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;

#### 9.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen en ecoducten mag maximaal 12 meter bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' is een berging / fietsenstalling toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van

auto's niet zijn toegestaan.

### 9.3 *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.

### 9.4 *afwijken van de gebruiksregels*

#### 9.4.1 *afwijkingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en toestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen.

#### 9.4.2 *afwegingskader*

De in lid 9.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



## Artikel 10 Wonen

### 10.1 bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

### 10.2 bouwregels

#### 10.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken, zoals balkons, (balkon)hekken, trappen enz. toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd tenzij;
  1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;
  2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;
- f. de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

#### 10.2.2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat enkel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag, buiten het bouwvlak, maximaal hetgeen in de onderstaande tabel is aangegeven bedragen:

Oppervlakte bouwperceel met de bestemming Wonen, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1/3 <sup>e</sup> deel van A, waarbij minimaal 20 m <sup>2</sup> mag worden bebouwd
> 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
> 300 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
> 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
>1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de goothoogte van de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen, waarbij de nok van een lessenaarsdak indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden geplaatst;
- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan.

### 10.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 10.3 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.

## 10.4 afwijken van de bouwregels

### 10.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 10.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
  - 1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  - 2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- c. het bepaalde in lid 10.2.1 onder f 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;
- d. het bepaalde in lid 10.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 10.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 10.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 10.2.3 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- h. het bepaalde in lid 10.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

### 10.4.2 afwegingskader

De in lid 10.4.1 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.

## 10.5 specifieke gebruiksregels

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

## 10.6 afwijken van de gebruiksregels

### 10.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 10.1 en lid 10.2.1 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 10.1 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 10.1 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 10.1, lid 10.6.1 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 lid 10.2.1 onder d en toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:
  1. de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  2. de fysieke veiligheid niet in het geding is;
- f. 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 m<sup>2</sup>;
  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').
- g. 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').

#### 10.6.2 afwegingskader

De in lid 10.6.1 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.

#### 10.6.3 intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 10.6.1 onder e en/of lid 10.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. ingeval, lid 10.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- b. ingeval, lid 10.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.

## Artikel 11 Woongebied - 6

### 11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 6' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. (ondergrondse) (fiets)parkeervoorzieningen;
- c. paden, zoals opritten en achterpaden;
- d. ontsluitingswegen voor de woonhuizen;
- e. tuinen en erven;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en bos, met dien verstande dat minimaal 20% van de gronden van deze bestemming moet worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein en de verkeersontsluiting daarvan toegestaan, maar hier zijn geen woonhuizen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

### 11.2 bouwregels

#### 11.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. onder een hoofdgebouw en aan- en uitbouwen zijn (deels) ondergrondse parkeergarages toegestaan en bergingen en woonvertrekken;
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de Richtersweg moet minimaal 6 meter vanaf de huidige grens van de weg bedragen;
- d. de bouwhoogte van woonhuizen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat wanneer de woonhuizen gebouwd zijn op een (deels) ondergrondse parkeergarage de bouwhoogte maximaal 1 meter hoger mag zijn;
- e. het aantal woningen bedraagt maximaal 53;
- f. de diepte van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en van de woonhuizen bedraagt maximaal 15 m;
- g. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal bij:
  1. grondgebonden woningen met een tuin op maaiveld en waarbij de woning niet (deels) gebouwd is op een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage:
    - 75% voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 125 m<sup>2</sup>;
    - 65% voor bouwpercelen met een oppervlakte van groter dan 125 m<sup>2</sup> tot en met 180 m<sup>2</sup>, waarbij minimaal 93,75 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden;
    - 40% voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij minimaal 117 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden en waarbij en een absoluut maximum oppervlakte van 160 m<sup>2</sup> geldt;

met dien verstande dat voor de berekening van dit percentage, de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en ondergrondse gebouwen worden meegerekend;

2. woningen gebouwd op een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage en woningen gebouwd in een soort hof met in het binnenterrein van die woningen een gezamenlijke (wandel)balkon/overkapping op globaal de tweede bouwlaag van die woningen:
  - 80% voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 125 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat buiten het hoofdgebouw alleen een éénlaagse (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage is toegestaan en er geen bijgebouwen op dat deel van de (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage en in de tuin op maaiveld mogen worden gebouwd;
  - 75% voor bouwpercelen met een oppervlakte van groter dan 125 m<sup>2</sup> tot en met 150 m<sup>2</sup>, waarbij minimaal 93,75 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden, met dien verstande dat buiten het hoofdgebouw alleen een éénlaagse (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage is toegestaan en er geen bijgebouwen op dat deel van de (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage en in de tuin op maaiveld mogen worden gebouwd;
  - 65% voor bouwpercelen met een oppervlakte van groter dan 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
    - er een absoluut maximum oppervlakte van 180 m<sup>2</sup> geldt, en;
    - er minimaal 112,5 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden, en;
    - er buiten het hoofdgebouw alleen een éénlaagse (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage is toegestaan en er geen bijgebouwen op dat deel van de (gedeeltelijke) ondergrondse parkeergarage en in de tuin op maaiveld mogen worden gebouwd;

met dien verstande dat voor de berekening van dit percentage, de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en ondergrondse gebouwen worden meegerekend;

- h. de woningen worden voorzien van een plat dak;
- i. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de goothoogte van de aan- of uitbouw of de vrijstaande of aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- j. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw.

#### 11.2.2 bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze zijn uitsluitend toegestaan bij hoofdgebouwen die voldoen aan de bepaling van lid 11.2.1, onder h., sub 1., dus uitsluitend bij grondgebonden woningen met een tuin op maaiveld en waarbij de woning niet (deels) gebouwd is op een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeergarage;
- b. gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw, zoals bedoeld in het vorige lid (lid 11.2.2, onder a.), mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- c. voor zover tegen de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd zijn uitsluitend erkers toegestaan met een maximale breedte van 2/3<sup>e</sup> deel van de breedte van die voorgevel en een maximale diepte van 1,5 meter;
- d. de goothoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw, een vrijstaande overkapping en een aan een bijgebouw gebouwde overkapping mag maximaal 5 meter bedragen, waarbij de nok van een lessenaarsdak indien hoger dan 3,5 meter, niet in of binnen 1 meter van de perceelsgrens mag worden

geplaatst;

- f. op vrijstaande bijgebouwen en op overkappingen zijn geen dakkapellen toegestaan;
- g. uitsluitend bij woningen gebouwd in een soort hof met in het binnenterrein van die woningen is een gezamenlijke (wandel)balkon/overkapping toegestaan van maximaal 5 meter hoogte.

### 11.2.3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag achter de voorgevel:
  - 1. voor zover gelegen tussen aansluitende woonpercelen maximaal 2 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen, en;
  - 2. voor zover het perceelsgedeelte is gelegen aansluitend aan het openbare gebied maximaal 1,2 meter bedragen waarbij daarboven tot een maximale hoogte van 2 meter uitsluitend niet gesloten (d.w.z. open / doorzichtige) erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan (dus bijvoorbeeld metalen/houten palen of smalle stenen poeren met daartussen een hekwerk van gaas of van metalen spijlen/raster. Dat wil zeggen dat een bijvoorbeeld een volledig gesloten houten of stenen erfscheiding dus niet is toegestaan). Een hogere erfscheiding dan 2 meter is niet toegestaan.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag voor de voorgevel de voorgevel maximaal 1 meter bedragen;
- 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.

## 11.3 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.

## 11.4 afwijken van de bouwregels

### 11.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.1 onder e en toestaan dat in het bestemmingsvlak maximaal drie woningen / wooneenheden meer worden gerealiseerd;
- b. het bepaalde in lid 11.2.1 onder f en toestaan dat 2 meter dieper mag worden gebouwd waarbij dit uitsluitend geldt voor aan- en uitbouwen;
- c. het bepaalde in lid 11.2.1 onder g en toestaan dat een grotere oppervlakte dan wel een groter percentage bebouwd mag worden;
- d. het bepaalde in lid 11.2.1 onder h en toestaan dat woningen worden voorzien van een hellend dak;
- e. het bepaalde in lid 11.2.2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 15 m<sup>2</sup>;



- f. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a, sub 2, en toestaan dat (volledig) gesloten erfscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 2 meter;
- g. het bepaalde in lid 11.2.3 onder e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.

#### 11.4.2 afwegingskader

De in lid 11.4.1 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.

### 11.5 Specifieke gebruiksregels

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

### 11.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 11.6.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1 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 11.1 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 11.1 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 11.1, lid 11.6.1 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. 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 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').

#### 11.6.2 afwegingskader

De in lid 11.6.1 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.

#### 11.6.3 intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van lid 11.6.1 onder e en/of lid 11.6.1 onder f, in, indien in strijd met de voorwaarden van de afwijking wordt gehandeld en indien:

- a. ingeval, lid 11.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- b. ingeval, lid 11.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiere relatie in de 1e of 2e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.

## Artikel 12 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 12.1 bestemmingsomschrijving

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

### 12.2 bouwregels

#### 12.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

#### 12.2.2 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 12.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 12.3 afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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.

#### 12.3.2 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.

#### 12.3.3 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 12.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

#### 12.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

#### 12.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 12.4.1 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 12.3. 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

12.3 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.

#### 12.4.3 afwegingskader

De in lid 12.4.1 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;

#### 12.4.4 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 12.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 12.5 wijzigingsbevoegdheid

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

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

- e. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 12.2 en lid 12.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 12.5 onder b.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting**

### **13.1 bestemmingsomschrijving**

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

### **13.2 bouwregels**

#### **13.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting**

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

#### **13.2.2 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 13.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

### **13.3 afwijken van de bouwregels**

#### **13.3.1 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.2 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.

#### **13.3.2 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.

### 13.3.3 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 13.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

### 13.4.1 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 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- c. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden 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.

### 13.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 13.4.1 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 13.3. 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



13.3 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.

#### 13.4.3 afwegingskader

De in lid 13.4.1 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;

#### 13.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden (dan wel de afwezigheid daarvan) in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 13.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 13.5 wijzigingsbevoegdheid

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

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

- c. de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 13.2 en lid 13.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 13.5 onder b.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### *Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels**

### **15.1 ondergronds bouwen**

#### **15.1.1 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).

#### **15.1.2 afwijkingen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de te plaatste 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.

#### **15.1.3 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.

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

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

### **15.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken**

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

#### *15.4 afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

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

## Artikel 16 Algemene gebruiksregels

### 16.1 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 natuur(bescherming) of een opvolger van deze wet(ten). De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet(ten) bevoegd gezag.

### 16.2 parkeernormen

#### 16.2.1 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 16.2.1 onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren, stallen of laden en lossen voldoet aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota;

#### 16.2.2 specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 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.

#### 16.2.3 afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in lid 16.2.1, 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 'Parkeernota 2014-2020' 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.

### **16.3 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 17 Algemene afwijkingsregels

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

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



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

- k. het bepaalde in lid 2.12 en toestaan dat balkons maximaal 2 meter toegestaan zijn buiten het bouwvlak en buiten het bestemmingsvlak.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 18.1.1 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.

##### 18.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1.1 met maximaal 10%.

##### 18.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1.1 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.

#### 18.2 overgangsrecht gebruik

##### 18.2.1 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.

##### 18.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

##### 18.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, 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.

##### 18.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 18.2.1 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 19 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Doorwerth-Centrum 2024'.

## Eindnoten

1. Los stad om land (2017), Masterplan I centrum Doorwerth. 23 januari 2017.
2. Ormel Boomverzorging (2024). Bomen Effect Rapportage Centrum Doorwerth, gemeente Renkum. Rapportnummer 30134. 4 juni 2024.
3. Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:537).
4. SAB (2024), Vormvrije m.e.r.-beoordeling Doorwerth-Centrum. Projectnummer 170300.01. 10 juli 2024.
5. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek: Richtersweg (ong.) te Doorwerth. Projectnummer: MT-18572. 14 februari 2019.
6. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek: Richtersweg 23 te Doorwerth. Projectnummer: MT-18571. 8 februari 2019.
7. Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2019). Verkennend bodemonderzoek: Mozartlaan 1 te Doorwerth. Projectnummer: MT-18573. 15 februari 2019.
8. SAB (2022). Quick scan natuur Doorwerth Centrum. Projectnummer 170300.01. 23 maart 2022.
9. SAB (2024), Ecologische voortoets Natura 2000 Doorwerth centrum. Projectnummer 170300.01. 12 maart 2024.
10. Provincie Gelderland. Vergunning sloop en bouw 90 woningen, horeca, leer- en ontmoetingscentrum (LOC). Zaaknummer: 2020-004727. 7 januari 2022.
11. Laneco (2022). Rapportage nader ecologisch onderzoek Centrum Doorwerth. Projectnummer 175.22.01. 15 december 2022.
12. SAB (2019), Akoestisch onderzoek wegverkeer Centrum Doorwerth 2019, Leren, ontmoeten en wonen. Projectnummer: 170300. 2 april 2019.
13. SAB (2024), Memo Luchtkwaliteit Centrumplan Doorwerth. Projectnummer: 170300.01. 2 april 2024.
14. Wateradvies voor ruimtelijke plannen met mogelijk een klein waterbelang, kenmerk 20181010-10-18967, Waterschap Vallei en Veluwe, 10 oktober 2018.
15. Bureau voor Archeologie (2019), Bureau voor Archeologie Rapport 706. Centrum, Doorwerth, gemeente Renkum: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. 10 oktober 2019.
16. Mobycon (2023), Verkeerskundig advies centrumplan Doorwerth. Projectnummer: 7970. 26 september 2023.



Generaal Urquhartlaan  
6861 GG Oosterbeek

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

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



Gemeente Renkum

