

Bestemmingsplan Dorpsstraat 147, 2024

IDN: NL.IMRO.0274.bp0221rh-va02



Gemeente Renkum

Dorpsstraat 147, 2024

Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	7
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	11
2.1 Historische context	11
2.2	
Huidige situatie	12
2.3 Toekomstige situatie	14
<i>Hoofdstuk 3 Beleidskader</i>	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	24
4.1 Verkeer en parkeren	24
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Geur	32
4.5 Bedrijven en milieuzonering	33
4.6 Externe veiligheid	39
4.7 Ecologie	42
4.8 Bodem	45
4.9 Water	46
4.10 Archeologie	48
4.11 Toetsings besluit m.e.r.	49
4.12 Economische uitvoerbaarheid	50
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	51
5.1 Algemeen	51
5.2 Planregels	54
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	57
6.1 Overleg	57
6.2 Zienswijzen	58
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze	63
6.4 Ambtshalve wijzigingen	63
 <i>Regels</i>	 65
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	66
Artikel 1 Begrippen	66
Artikel 2 Wijze van meten	77

<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	79
Artikel 3	Tuin	79
Artikel 4	Verkeer	81
Artikel 5	Wonen	83
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	89
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	93
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	93
Artikel 8	Algemene bouwregels	94
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	95
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	96
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	98
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	100
Artikel 12	Overgangsrecht	100
Artikel 13	Slotregel	101

Bijlagen bij toelichting

<i>Bijlage 1</i>	<i>Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielaawaai</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Quickscan flora en fauna</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Stikstofonderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Vervolgonderzoek bodem</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Wateraspect</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Archeologisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Aanmeldingsnotitie m.e.r.</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Notitie buurtparticipatie</i>

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft een nieuwbouwontwikkeling van 9 grondgebonden woningen ter plaatse van de Dorpsstraat 147 en 147a te Renkum. Het plan is om 4 gezinswoningen en 5 levensloopbestendige woningen te realiseren op het voormalige bedrijfsperceel van het hoveniersbedrijf (Dorpsstraat 147a) op deze locatie, met bijbehorende ontsluiting en parkeren. De woningen betreffen één twee-onder-één-kap woning, dan wel twee vrijstaanden woningen, alsmede twee kleine rijen aaneen gebouwde woningen. De bestaande woning aan Dorpsstraat 147 blijft behouden. Deze heeft reeds een Woonbestemming. De locatie zal met een ontsluitingsweg ontsloten worden aan de Dorpsstraat. Er komt een hek tussen het gebied en het Overhoff, dat alleen bij noodgevallen gebruikt wordt als doorgang voor hulpdiensten.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Renkum- Heelsum 2013", zoals onherroepelijk is vastgesteld op 26 juni 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijf' toegewezen gekregen. Omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan, is het beoogde initiatief in strijd met het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste woningen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het bouwen in en gebruik van het plangebied aan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied tussen de Dorpsstraat en het Overhoff binnen de bebouwde kom van Renkum. De ontwikkeling vindt plaats aan de zuidzijde van het dorp. Renkum ligt langs de Neder-Rijn en langs de N225. Het plangebied wordt globaal begrensd door de woning met tuin aan de Dorpsstraat 149 in het westen, in het oosten door de woningen met tuinen aan de Dorpsstraat 141, 143 en 145 en Leeuwenstraat 4 en 6 en in het noorden door de woningen met tuinen aan de Overhoff 13, 15 en 27. De ligging en globale begrenzing van het plan is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied bestaat uit de percelen, die kadastraal bekend zijn als gemeente Renkum, sectie D, perceelnummers 2253, 2258, 2327, 2731, 2732, 3025, 3026, 3217 en 3218.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied



Figuur 1.2: 3D luchtfoto 2021 van het plangebied en omgeving. Kijkrichting naar het noorden. (bron: GeoOblik; Slagboom en Peeters)

1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

Het voorliggende plan herziet ter plaatse het bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013' (vastgesteld 26 juni 2013). In dat geldende bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Bedrijf' (terrein Dorpsstraat 147a) en deels de bestemming 'Wonen'. Uitsluitend ter plaatse van de woning aan de Dorpsstraat 147 ligt een bouwvlak in de bestemming 'Wonen'. In de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan. Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen ligt een bouwvlak.

De bedrijfsfunctie zal vervallen en de (bedrijfs)bebouwing zal gesloopt worden en vervangen door negen grondgebonden woningen met tuinen (één twee-onder-één-kap woning en twee kleine rijen aan-een gebouwde woningen), parkeren en een ontsluitingsweg op de Dorpsstraat. De nieuwe ontwikkeling met woningen en een ontsluitingsweg past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het nieuwe plan mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2022' opgesteld.



Figuur 1.3: Geldend bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum 2013'. Met een rode lijn is het plangebied globaal weergegeven.

Nieuw bestemmingsplan:

In het voorliggende nieuwe bestemmingsplan, 'Dorpsstraat 147, 2022' wordt de realisatie van de 9 grondgebonden woningen met ontsluitingsweg en parkeren mogelijk gemaakt. Daarvoor krijgen de ontsluitingsweg en het parkeren de bestemming 'Verkeer'. De woningen en de achtertuinen krijgen de bestemming 'Wonen'. Om de woningen (hoofdgebouwen) is een bouwvlak gelegd. Hierbinnen zijn woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De bestaande woning aan de Dorpsstraat 147 houdt de woonbestemming met bouwvlak. De voortuinen krijgen de bestemming 'Tuin'.

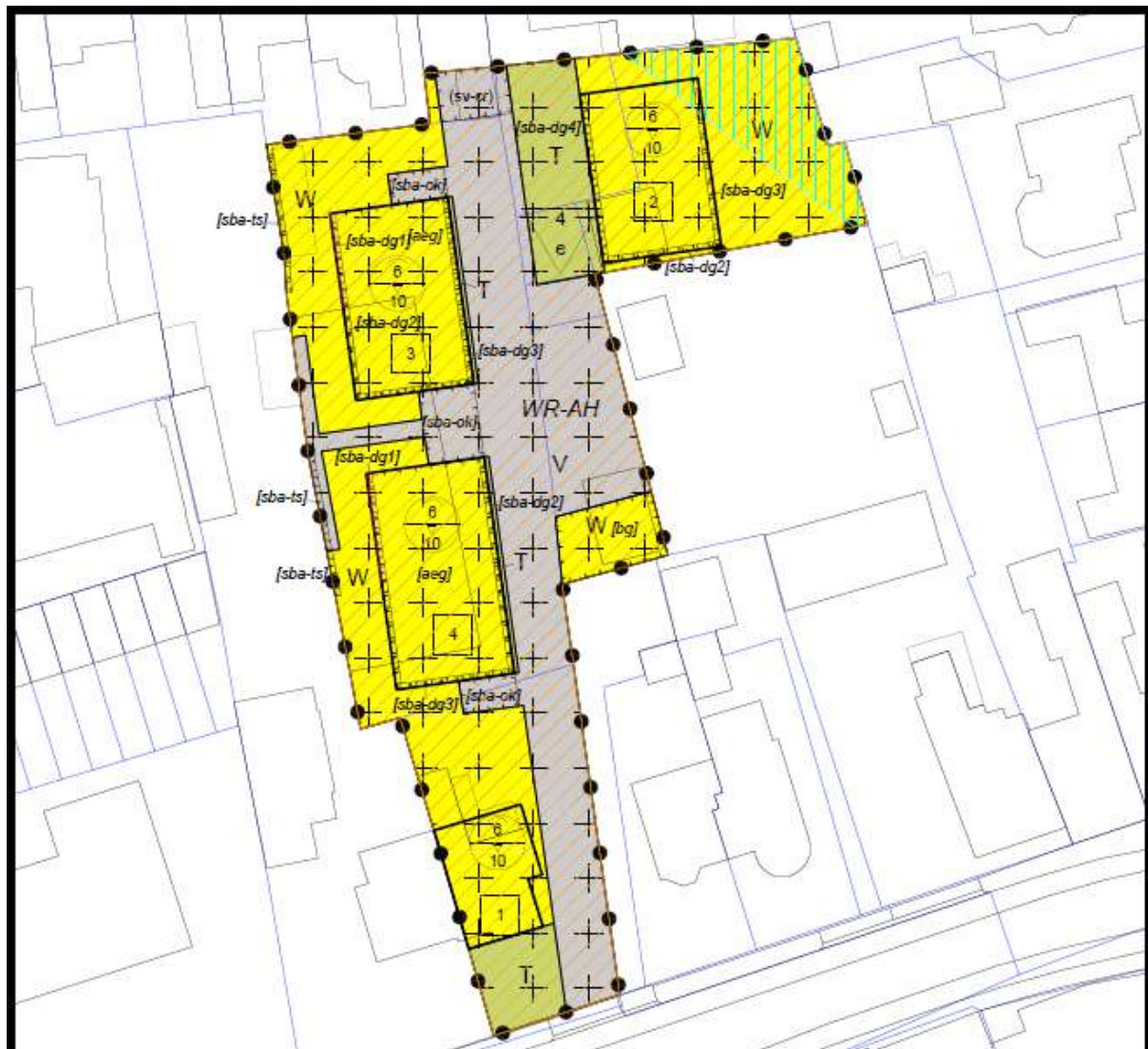
De verkeersstructuur, achterpaden, de openbare parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op eigen terrein van de rijwoningen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit is bij de rijwoningen gedaan om te zorgen dat die parkeerplaatsen op eigen terrein te allen tijde beschikbaar blijven als parkeerplaats. Hierbij moet worden opgemerkt dat de locatie van die parkeerplaatsen zeer concreet zijn en daarom goed te bestemmen zijn. Deze parkeerplaatsen liggen namelijk achter de voorgevel en indien deze dan, zoals vaak, in de woonbestemming liggen kunnen daar dan zowel vergunningvrij als met vergunning hekwerken en gebouwen gebouwd worden in de toekomst waardoor de kans aanwezig is dat de parkeerplaatsen in de toekomst dichtgezet kunnen worden en vervallen. Door die parkeerplaatsen een verkeerbestemming te geven wordt dit voorkomen.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen op eigen terrein van de rijwoningen is ook de aanduiding voor een 'overkapping' opgenomen. Met de aanduiding wordt geregeld dat een overkapping wel is toegestaan maar dat daar te allen tijde onder geparkeerd moet kunnen blijven worden (dus dat geen gebouwen mogelijk zijn of hekwerken die het parkeren onmogelijk maken). Dit is al eerder in enkele specifieke projecten in de gemeente Renkum opgenomen. De parkeerplaatsen op eigen terrein bij de tweekapper liggen in de voortuin (waarbij de exacte locatie nog niet vastligt) en dus voor de voorgevel van de tweekapper. Daar geldt de bestemming 'Tuin'. Daarmee zijn hier vergunningvrij

geen gebouwen toegestaan. Daarmee is het behoud van de parkeerplaatsen aldaar beter geregeld.

Uitsluitend voor hulpdiensten is een noodontsluiting aan de noordzijde van het plangebied mogelijk. Op te zorgen dat dit zo is en om te zorgen dat daar een afsluitbaar hek daarvoor gerealiseerd kan worden is een aanduiding voor 'calamiteitenroute' opgenomen waarin deze bepalingen zijn geregeld.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplannen de gemeentelijke standaarden waarbij een paar specifieke aanduidingen en regelingen zijn opgenomen.



Figuur 1.4: verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2022'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de te 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 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied. Hierin wordt ingegaan op de huidige en

nieuwe situatie van het plangebied en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische context

De dorpen Renkum en Heelsum liggen aan de zuidwestzijde van de Veluwe in het sandr (spoelzandwaaier) dat is ontstaan door de uitspoeling van de door de ijstijd gevormd stuwwal. De dorpen Renkum en Heelsum liggen tussen de beekdalen van de Renkumse en Heelsumse beken en de Neder-Rijn. Inmiddels zijn deze dorpen aan elkaar vast gegroeid. Het plangebied ligt binnen Renkum.

Renkum

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

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

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

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

Zoals eerder vermeld is de kern Renkum opgebouwd langs een aantal historische linten die van oudsher op de overgang van het vlakke uiterwaardengebied naar de stuwwal liepen. De Dorpsstraat, waaraan het plangebied ligt, is één van deze oude linten. Deze weg vormde vanouds de belangrijkste doorgaande oost-westverbinding in Renkum; deze maakte onderdeel uit van de oude weg van Wageningen naar Arnhem.

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

Tussen de linten zijn de uitbreidingwijken uit de verschillende periodes gesitueerd, zoals gebieden met vooroorlogse planmatige woningbouw zoals het gebied rond de Reijmerweg/ Dr. Haverkorn van Rijsewijkweg. Als gebied met naoorlogse planmatige en vrije volkswoningbouw kan worden genoemd de woonwijken ten westen van de Hogenkampseweg, grenzend aan landgoed Keijenberg. Een ander voorbeeld is het woongebied tussen Renkum en Heelsum. De in dit gebied voorkomende stromingen zijn onder andere de Forum-gedachte, het Nieuwe Bouwen (strokenbouw ten zuiden van de Meester van Damweg en rond het Dorrestijnplantsoen en de Tamboer). Kenmerkend voor de gebieden uit de Forum-gedachte zijn brede groenzones en een duidelijke hoofdwegenstructuur binnen de wijk.

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

2.2

Huidige situatie

Het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie bestemd voor bedrijfsfuncties. In het plangebied is momenteel een hoveniersbedrijf gevestigd met enkele loodsen. Het bedrijf bevindt zich achter de woning Dorpsstraat 147 en is toegankelijk oostelijk van deze woning. Figuur 2.1 geeft een impressie van het plangebied.

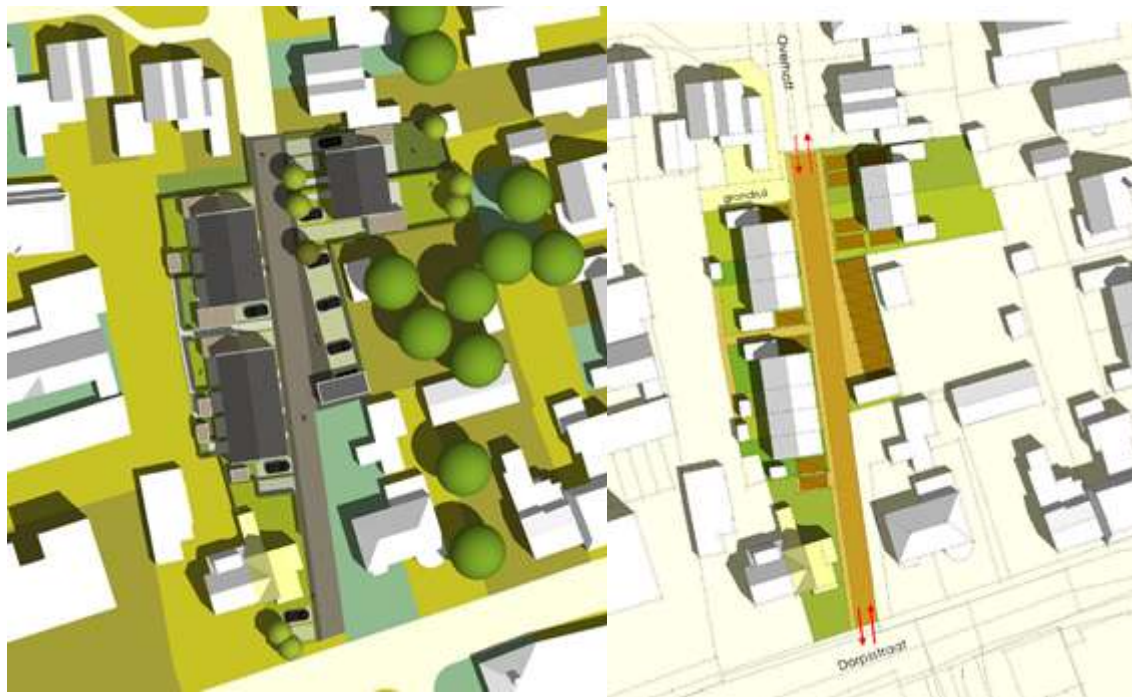


Figuur 2.1: Huidige situatie. De huidige woning (linksboven) blijft behouden. De overige opstallen van het voormalige hoveniersbedrijf worden gesloopt

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om negen grondgebonden woningen op het voormalige hoveniersterrein te realiseren. Hier wordt plaats gemaakt voor 9 grondgebonden woningen, verdeeld over drie bouwvlakken. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied zal haaks worden ontsloten vanaf de Dorpsstraat via de bestaande inrit van het terrein. Aan de noordkant wordt het plangebied, uitsluitend voor hulpdiensten, ontsloten op de Overhoff. Deze toegang zal door middel van een hekwerk worden afgesloten voor (gemotoriseerd) verkeer. De woningen worden haaks op de ontsluitingsweg georiënteerd. Aan de westzijde van de weg op de plek van de voormalige loods zijn twee bouwblokken gesitueerd met geschakelde woningen (een driekapper en een vierkapper). Aan de noord oostzijde van de weg komt één bouwvlak, waarbinnen ofwel een tweekapper, ofwel twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De noord- en zuidzijde van dit blok zullen (op de verdiepingen) geen ramen krijgen. Dit geldt ook voor de noordzijde van de rijwoning die grenst aan het Overhoff. De tussenwoningen zullen beschikken over een achtertuin met berging en een kleine voortuin. De hoekwoningen aan de westzijde hebben een garage en een tuin aan de zijkant van de woning. De tweekappers/vrijstaande woningen aan de oostzijde hebben garages, tuinen aan de zijkant en een ruime voortuin. Parkeren zal deels worden opgelost op eigen terrein en deels op een gedeelde parkeervoorziening oostelijk van de ontsluitingsweg. Zuidelijk van deze parkeerplaats wordt een bijgebouw voorzien, ten dienst van het aan het plangebied grenzende woonperceel Dorpsstraat 143. Dit zal worden gebruikt als caravanstalling/garage. Figuren 2.5 en 2.6 geven een beeld van de toekomstige situatie, met beide mogelijke varianten.





Figuur 2.5: schets plattegrond toekomstige situatie, met boven: variant met tweekapper en onder: variant met twee vrijstaande woningen (bron: Contexture architects).



Figuur 2.6: 3D-schets toekomstige situatie in vogelvluchtperspectief, variant met tweekapper (bron: Contexture architects)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van nationale belangen waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Daarnaast zijn er vanwege de aard en de relatief kleinschalige omvang van het project geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de nationale structuurvisie (thans de NO-VI) wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit ruimtelijk plan. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt de ontwikkeling van 9 extra woningen mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met de (planologische) toevoeging van 9 woningen dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Overigens is er sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het benutten van inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied sluit aan bij het gedachtengoed van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevings-visie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn in eerste op 17 oktober 2014 in werking getreden. Beide documenten worden regelmatig aangepast, geactualiseerd en geconsolideerd. Op dit moment gelden de volgende versies als actueel provinciaal beleid:

1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (19 december 2018);
2. Omgevingsverordening Gelderland (2 januari 2024).

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

1. Gezond en veilig. Dat betekent 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 betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat betekent aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
2. Schoon en welvarend. Dat betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat betekent 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:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
7. 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 Omgevings-verordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteiten van een plek. Met het transformeren van een bedrijfslocatie in een rustige woonwijk naar 9 woningen worden de ruimtelijke en omgevingskwaliteiten van de plek gewaarborgd en verbeterd. De ontwikkeling voegt ten opzichte van de huidige situatie waarin sprake is van een verouderd bedrijfsperceel meer ruimtelijke kwaliteit toe aan dit deel van Renkum. Daarbij komt dat de toekomstige functie beter aansluit bij de woonomgeving, waarin het plangebied is gelegen. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving.

De omgevingsverordening bepaalt verder dat nieuwe woninglocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer deze passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningopgave. Deze wordt op regionaal niveau afgestemd. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het regionaal en gemeentelijk woonbeleid en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling hierbinnen past. Daarmee is het plan in dit opzicht eveneens in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn:

1. 'Betaalbaar en beschikbaar'
 - a. Sociale huur;
 - b. Middel dure huur;
 - c. Bijzondere doelgroepen.
2. 'Op en top duurzaam'
 - a. verduurzaming bestaande voorraad;
 - b. gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
 - c. naar een energie neutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
 - d. faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);
3. 'Verschil maken'
 - a. Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel bouwen en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

In de subregionale woonagenda zijn de volgende kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw opgenomen:

1. De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek)
2. Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
3. Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)
4. Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus

5. Hergebruik bestaand vastgoed
6. Herontwikkeling rotte plekken
7. Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
8. Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument
9. Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in onze regio.
10. Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

Doorwerking plangebied

Het plan voldoet in ieder geval aan de onderstaande toetsingscriteria uit de woonagenda:

1. Met het plan wordt gezien de verscheidenheid aan woonvormen ingespeeld op een breed palet aan doelgroepen. Daarmee kan ook worden beantwoord aan de wensen van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld mogelijkheid tot levensloopbestendige woningen en gezinswoningen);
2. Het plan draagt bij aan een toekomstbestendig en groen woonmilieu en voorziet in de sloop van verouderde bebouwing ten dienste van een in de woonomgeving naar huidige inzichten minder wenselijke functie;
3. Aan de basis van voorliggend plan ligt een stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld in samenspraak met omwonenden;
4. Het plan heeft betrekking op inbreiding, die niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteiten van de wijk.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ambities en criteria zoals gesteld in de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027.

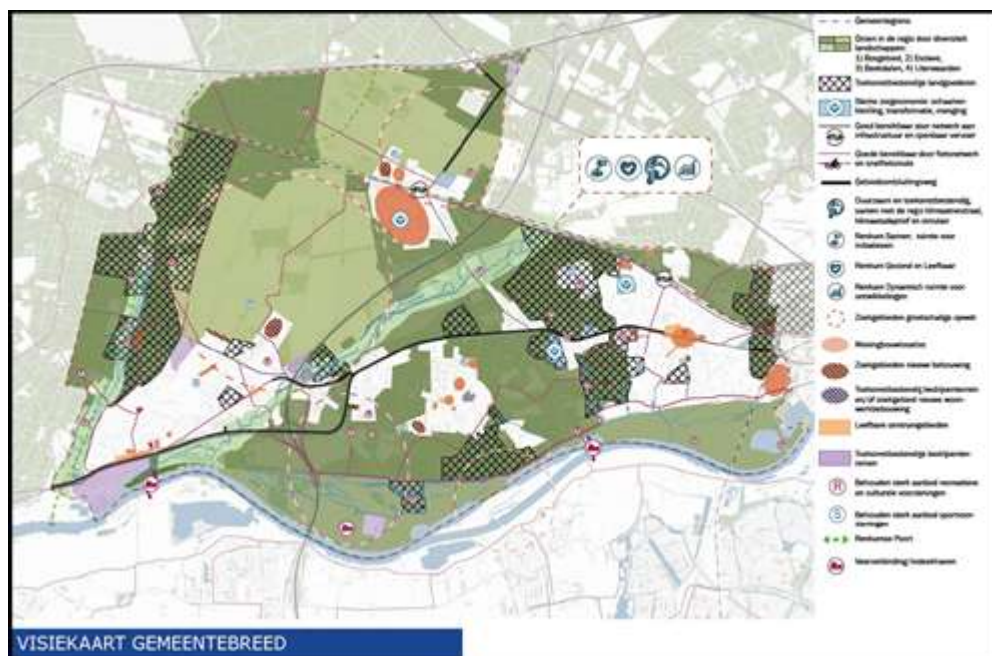
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Visie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. Hieronder wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

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

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



Figuur 3.1: Visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Figuur 3.2: Dorpskaart Renkum-Heelsum uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie Renkum 2040 geeft in het algemeen aan dat woningbouw in de bebouwde kom gewenst is om te voldoen aan de woningbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere nieuwbouw van woningen, woningsplitsing, splitsen van (woon)percelen door toevoeging van enkele nieuwe woningen en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Ook is buiten de bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De woningbouwontwikkeling van Dorpsstraat 147 betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom met herontwikkeling van bestaand vastgoed en splitsing van enkele (woon)percelen. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

3.4.2 Nota Wonen 2019

De Nota Wonen 2019 is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De actuele situatie is het vertrekpunt voor het woonbeleid. De nota is de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis voor de gemeente om de regie te kunnen voeren.

Speerpunt 1: Focus op de bestaande woningvoorraad.

De leefbaarheid van de dorpen en aantrekkingskracht van de gemeente op de lange termijn heeft prioriteit in het woonbeleid. Omdat het merendeel van de woningen binnen de gemeente er al staat en de nieuwbouw relatief beperkt is, wordt er vooral gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Daarbij gaat het vooral over toekomstbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning. Dat laatste wordt gezien als de overgang naar een klimaat neutrale woonomgeving de komende tijd. Dit is een grote opgave voor zowel de overheden, inwoners en bedrijven. Daarnaast is er nog steeds ruimte voor nieuwbouw. De toevoeging van de woningen moet een meerwaarde zijn voor de wijk en de wijk versterken.

Speerpunt 2: Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw.

Ondanks de beperkte kwantitatieve behoefte, blijft er in de toekomst vraag naar nieuwbouw. Met de subregio Arnhem e.o. is voor de komende 10 jaar een kwantitatieve horizon afgesproken:

kwantitatief streven de gemeenten in de sub-regio Arnhem e.o. in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame, groene ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Daarom is het van belang om het juiste toe te voegen. De komende periode is het devies om de productie te versnellen (gebruik maken van het economisch momentum), maar wel onder een goede regie op kwaliteit. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de lokale én regionale woningmarkt.

Speerpunt 3: De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar.

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het betreft het bezit van Vivare, Woonzorg Nederland en Mooiland samen. Dat is ongeveer 21% van de totale woningvoorraad. 92% van de huurwoningen zijn van de woningcorporatie Vivare.

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

Er is al jaren sprake van vergrijzing binnen de gemeente Renkum. Tevens neemt de groep 75 plussers toe de komende jaren. Daarnaast stuurt de rijksoverheid aan op extramuralisering van de zorg. Met als gevolg dat oudere mensen steeds vaker en langer zelfstandig thuis blijven (of moeten blijven) wonen. Door deze vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen.

Speerpunt 5: Woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen. Het geldt ook voor mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermd woonvorm. Ook deze mensen zijn, als ze willen uitstromen uit het beschermd wonen, aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen. Zonder goede begeleiding om te leren weer zelfstandig te kunnen wonen, zouden mensen met psychische problemen voor overlast in hun omgeving kunnen zorgen. Dat dient voorkomen te worden.

Speerpunt 6: Duurzaamheid en klimaat.

Duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijkere thema's. Daaraan dient een bijdrage geleverd te worden door te streven naar klimaatneutraal in 2040. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld dat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten.

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen plan past binnen het gestelde in de Nota Wonen van de gemeente Renkum. Het plan draagt immers bij aan een nieuw, groen en ruim opgezette woonomgeving, waarin ruimte is voor verschillende doelgroepen en waar een toekomstbestendige en duurzame invulling wordt gegeven aan een inbreidingslocatie. Door het brede programma wordt ruimte gecreëerd voor (mogelijk) levensloopbestendige woningen en gezinswoningen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als onder andere geluid, hinder van bedrijven, archeologie en externe veiligheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie. Met behulp van de CROW-publicatie 381 kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en -veiligheid.

Parkeren

De gemeente Renkum heeft haar parkeerbeleid geregeld middels de 'Parkeernota 2014-2020' vastgesteld op 26 februari 2014. bestemmingsplan. Op basis van deze documentatie wordt de gemeente Renkum gecategoriseerd als zijnde 'weinig stedelijk gebied'. Gezien de ligging van het plangebied in het centrumgebied van Renkum worden tevens de normen voor 'Centrum' aangehouden. Voor de normering hanteert de gemeente Renkum de meest recente versie met parkeernormen van het CROW. Het beleid gaat daarbij uit van het gemiddelde kencijfer. Daarom moet voor het bepalen van de parkeerbehoefte van dit plan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 381.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Het plangebied is redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. Momenteel ligt binnen het plangebied een voormalige hoveniersbedrijf met loodsen.

In de huidige situatie is daarmee ook al (planologisch) sprake van verkeersbewegingen, vanwege de huidige functies in het plangebied.

Onderstaand is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor 9 woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. Er wordt gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van koop, huis, twee-onder-een-kap en koop, huis, tussen/hoek in 'centrum' - weinig stedelijk gebied, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381.

Voor een koop, huis, vrijstaand is de gemiddelde verkeersgeneratie 7,9 mvt/etmaal. Voor de woningen in de twee-onder-een-kap komt de verkeersgeneratie in totaal uit op 15,8 (7,9 x 2) motorvoertuigen per etmaal. Voor een huis, koop, tussen/hoek is de gemiddelde verkeersgeneratie 7,2 mvt/etmaal. Voor 7 tussen-/hoekwoningen komt de verkeersgeneratie in totaal uit op 50,4 (7,2 x 7) motorvoertuigen per etmaal. In totaal is de verwacht toekomstige verkeersgeneratie (afgerond) 66 verkeersbewegingen per etmaal.

Het Hoveniersbedrijf dat in de huidige situatie ter plaatse is gevestigd heeft een BVO van ca. 400m². Voor een bedrijf arbeidsextensief in 'centrum' - weinig stedelijk gebied, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 komt de gemiddelde verkeersgeneratie op 3,5 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² BVO. Daarmee heeft het hoveniersbedrijf een verkeersgeneratie van 14 mvt/etmaal.

Voor het volledige planvoornemen komt de gemiddelde verkeersgeneratie uit op een verwachte toename van 52 mvt./etmaal.

Deze beperkte toename aan verkeer kan gemakkelijk op het omliggende wegennet verwerkt worden. Om de woningen te ontsluiten wordt in het plangebied alleen een erftoegangsweg gerealiseerd tussen de Dorpsstraat en het plangebied. Deze weg zal enkel een lokale functie krijgen en zorgt voor een adequate ontsluiting op het omliggende wegennet.

Er worden geen belemmeringen verwacht voor wat betreft verkeer.

Parkeren

Met onderhavig plan worden 9 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. 2 woningen vallen (worst case) onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand' en 7 woningen vallen onder de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. De woningen liggen in het 'centrum' van Renkum.

Voor de vrijstaande woningen geldt daarom een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de zeven tussen/hoek woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 14,1 parkeerplaatsen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 worden er binnen het plangebied 18 parkeerplaatsen gerealiseerd: 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per tweekapper of vrijstaande woning, één parkeerplaats op eigen terrein voor de hoekwoningen en in totaal 10 parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren en de tussenwoningen op een parkeerterrein centraal in het plangebied. Dit betekent dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen het plangebied.

Het onderdeel 'parkeren' zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.3 Conclusie

Het onderdeel 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een wijziging in het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1: Breedte geluidzones langs wegen

	Rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Railverkeer

Voor de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke zone spoorwegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De voorkeursgrenswaarde voor dit onderdeel bedraagt 55 dB. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld (tot maximaal 68 dB).

Industrielawaai

Tot slot bevat de Wgh regels voor de geluidbelasting van gezoneerde industrieterreinen. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen bedraagt 50 dB(A). Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld (tot maximaal 55 dB).

4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg, spoorweg en/of geluidgezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. Het plangebied valt binnen de zone van de Dorpsstraat/Leeuwenstraat (vanaf hier: Dorpsstraat, 50 km/u) en de N225 (80 km/u). Daarnaast zijn er enkele relevante wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen in de omgeving van het plangebied. Laatstgenoemde wegen hebben weliswaar geen wettelijke geluidzone, maar zijn voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat toch relevant.

Spoorwegen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Het plangebied ligt, net als alle omliggende bestaande woningen, tevens binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein, te weten de papierfabriek Smurfit Kappa Parenco ten zuiden van het plangebied. In par. 4.5.2 wordt nader ingegaan op de geluidbelasting vanwege dit bedrijf.

Het bureau De Roever B.V. heeft een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd. In het onderzoek is de geluidbelasting op de toekomstige woningen (scenario met tweekapper in noordoostelijke hoek) berekend. De rekenresultaten zijn representatief voor de alternatieve invulling met twee vrijstaande woningen. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

Wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde (welke tot maximaal 63 dB mogelijk is) is daarom niet nodig.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

De cumulatieve belasting vanwege het wegverkeer is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend. Bij de nieuw te realiseren woningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 54 dB van zuidgevel van de meest zuidelijke woning (2^e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $54 - 33 = 21$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt bij nieuwbouw in de praktijk vrijwel altijd behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

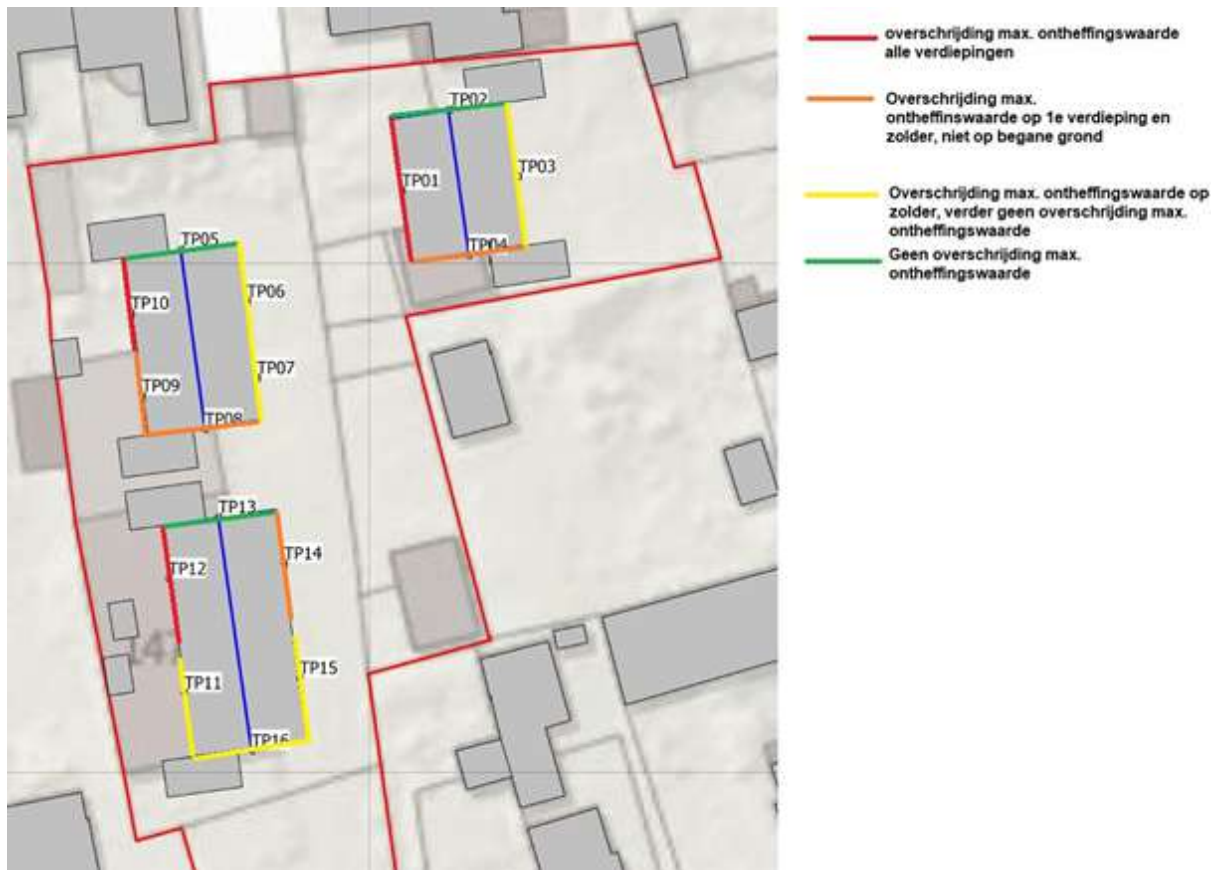
De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening kan daarom in het kader van wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Industrielawaai

De inrichting Smurfit Kappa Parenco betreft een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone van de fabriek reikt over het plangebied. De geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen op basis van de vergunde situatie is in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat voor alle woningen

een hogere waarde nodig is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden op alle woningen. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59,7 dB ter plaatse van de meest zuidelijke woning op de 2^e verdieping. Hogere waarden zijn benodigd. Op onderstaande afbeelding is weergegeven op welke gevels en welke hoogten de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde worden overschreden.



Figuur 4.1: overzicht akoestische situatie industrielawaai in het plangebied (bron: De Roever, bewerking BRO)

Hogere waarden

De voorkeursgrenswaarde wordt op alle woningen overschreden. Voor diverse gevels is er sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Er zullen daarom maatregelen moeten worden getroffen. De mogelijk te treffen maatregelen zijn beschouwd. Hieronder volgt een beschouwing van de mogelijke maatregelen.

Bronmaatregelen:

Het treffen van maatregelen aan de bron is op dit moment niet reëel. Smurfit Kappa Parengo beschikt over een vigerende milieuvergunning. De inrichting heeft op dit moment een revisie van de milieuvergunning in voorbereiding. Naar verwachting zal de geluidbelasting in de toekomstige situatie gunstiger worden. Ten tijde van de vaststelling van het plan was er nog geen sprake van een formele vergunningaanvraag en zijn maatregelen aan de bron nog onvoldoende concreet en daarmee onvoldoende reëel.

Overdrachtsmaatregelen:

De nieuwe woningen worden op een inbreidingslocatie (bestaande bedrijfslocatie) binnen de bebouwde kom van Renkum opgericht. Het plangebied wordt aan alle kanten omringd door bestaande woningen, waarbij diverse bestaande woningen dichterbij de inrichting van Smurfit Kappa Parenco liggen. Tussen de nieuwe woningen en de inrichting zijn bestaande woningen en infrastructuur (waaronder de Rijksweg N225) gelegen. De nieuwe woningen kunnen binnen het plangebied niet op een zodanige afstand van de inrichting gerealiseerd worden, dat voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde.

Door het realiseren van een afscherming tussen de inrichting en het bouwplan kan de geluidbelasting worden gereduceerd. Er is al sprake van afscherming vanwege de verhoogde ligging van de Rijksweg N255 ten opzichte van de inrichting, plus de geluidschermen langs deze weg. Deze afscherming wordt gedeeltelijk onderbroken door de Fabriekstraat, die onder de Rijksweg N255 loopt nabij het plangebied (voormalige ontsluiting van het perceel van de inrichting).

Het realiseren van zodanige afscherming, dat de voorkeursgrenswaarde in het plangebied geheel wordt gerespecteerd is niet reëel en stedenbouwkundig niet wenselijk, gezien de benodigde omvang van een dergelijke voorziening. Gezien de hoogte van geluidbelasting en de hoogte van de woningen, is een zeer lang en hoog geluidscherm nodig om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Mede door de opening bij de Fabriekstraat is het treffen van een dergelijke maatregel niet voldoende doeltreffend. In het plangebied zelf is het realiseren van afscherming hoger dan een gangbare hoogte voor erf- en terreinafscheidingen (ca. 2 meter) stedenbouwkundig en met het oog op het woon- en leefklimaat van zowel omwonenden als de toekomstige bewoners in het plangebied ruimtelijk niet wenselijk. Het effect hiervan is ook onvoldoende om de geluidbelasting zodanig te reduceren, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Het is wel mogelijk om gesloten tuinschermen met een hoogte van 2 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² te realiseren op de achterste perceelsgrenzen van een aantal woningen. Deze worden in ieder geval bij de toetspunten TP10 en TP12 gerealiseerd.

Maatregelen bij de ontvanger:

Op de begane grond is, met uitzondering van een deel van de westelijke gevels, geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarden. Ter plaatse van de tweekapper (toetspunt TP01) wordt een entree gemaakt, die goed geïsoleerd is en waardoor er minstens twee deuren zijn tussen de buitenlucht en de geluidgevoelige ruimte (indien de voordeur aan de betreffende zijde wordt gerealiseerd). Op de begane grond zal, mits tevens de hiervoor reeds beschouwde overdrachtsmaatregel van gesloten tuinschermen bij de toetspunten TP10 en TP12 worden gerealiseerd en in stand gehouden, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd zijn.

Op de 1^e verdieping zijn voor de meeste woningen één of twee dove gevels nodig, dan wel mogen achter de betreffende gevels geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd. Hiermee zal bij de uitwerking van het bouwplan rekening moeten worden gehouden.

Op de zolderverdiepingen wordt, met uitzondering van de noordelijke gevels, de maximale ontheffingswaarde op alle toetspunten overschreden. Op de zolderverdiepingen van de woningen zullen daarom geen geluidgevoelige ruimten mogen worden gerealiseerd, behalve wanneer deze geen te openen gevel-/dakdelen bevatten.

Afweging

De gemeente heeft op basis van de berekende geluidbelastingen conform de vergunde situatie en de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen een besluit genomen tot het verlenen van hogere waarden. Dit ontwerpbesluit is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het definitieve besluit wordt

gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De gemeente heeft bij het verlenen van hogere waarden een integrale belangenafweging gemaakt. De berekende geluidbelastingen op basis van de thans vergunde situatie worden middels het treffen van de voorgeschreven maatregelen aanvaardbaar geacht. Door middel van een planologische borging van de noodzakelijke maatregelen wordt Parenco niet beperkt in haar vigerende rechten.

Samenvattend is de gemeente van mening hogere waarden, in combinatie met het treffen van een aantal noodzakelijke maatregelen, redelijkerwijs kunnen worden verleend op basis van een evenwichtige afweging van alle belangen.

Woon- en leefklimaat

Uiteindelijk is het doel van de wet- en regelgeving dat het geluid binnen de woning aan de maximaal toegestane binnenwaarde voldoet (33 dB(A)). De gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeers- en industrielawaai bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van toetspunt 16 (2^e verdieping). De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt.

De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt maximaal $61 - 35 = 26$ dB. Een standaard gevelwering zorgt voor een reductie van ten minste 20 dB. Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een bouwakoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het mogelijk hieraan te voldoen. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer en industrielawaai) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg. Daarbij verdient het met het oog op de gezondheid aanbeveling om slaapruidten zoveel mogelijk aan een geluidluwe gevel te realiseren.

4.2.3 Conclusie

Het onderdeel 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).



Figuur 4.2 Meetlocaties planlocatie (bron NSL-monitoringstool)

Tabel 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron NSL-monitoringstool)

Meetpunt	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM overschrijdingsdagen 10	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
1	15562030	11.5	14.2	6.0	7.5	2030
2	15562032	11.7	14.2	6.0	7.5	2030
3	15562034	11.6	14.2	6.0	7.5	2030
Norm		40	40	35	25	

4.3.2 Onderzoek

Invloed van het plan op de luchtkwaliteit

Het beoogde initiatief om maximaal 9 woningen te realiseren ligt ruim onder de NIBM-grens voor woningbouwontwikkelingen. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om de realisatie van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het verkeer door onderhavig plan 'niet in betekende mate' is. Om deze reden wordt een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

Invloed van de luchtkwaliteit op het plan

Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSLmonitoringstool. In figuur 4.2 en tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.4 Geur

4.4.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken.

Eenzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.4.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied wordt bovendien omgeven door bestaande woongebieden. Belemmeringen over en weer zijn op voorgrond uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'geur' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als gemengd gebied dus de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie kunnen met één afstandstrede verlaagd worden.

4.5.2 Onderzoek

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een gebied waar op basis van het vigerende bestemmingsplan voornamelijk wonen en gemengde functies toegestaan en daadwerkelijk aanwezig zijn. Het gebied waarin het plangebied ligt kan gekarakteriseerd worden als een rustig woongebied. De reguliere richtafstanden zijn daarom van toepassing. Het initiatief wordt hieraan getoetst.

Invloed van het initiatief op de omgeving

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 9 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand.

Onderhavige ontwikkeling voorziet bovendien in het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar wonen, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

Invloed van de omgeving op het initiatief

Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. In de directe omgeving van het beoogde nieuwbouwplan bevinden zich voornamelijk andere woningen. Er zijn twee milieubelastende functies in de nabije omgeving gesitueerd.

Garagebedrijf Dorpsstraat 148

Dit bedrijf ligt aan de overzijde van de Dorpsstraat op ruim 50 meter van de nieuwe woningen in het plangebied. Het bedrijf is aan te merken als een categorie 2-bedrijf met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningen liggen hier ruimschoots buiten. Daardoor ontstaan er geen belemmeringen.

Kantoor-/dienstverleninglocatie Nieuweweg 3a

Het pand Nieuweweg 3a is gelegen op een afstand van ca. 15 meter westelijk van de nieuwe woningen in het plangebied. Dit pand heeft een Gemengde bestemming, waarbinnen kantoren, dienstverlening en lichte maatschappelijke functies zijn toegestaan. De toegestane functies kunnen allemaal worden begrepen onder milieucategorie 1. Aan de daarbij behorende richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Er treden daarom geen belemmeringen op.

Papierfabriek Smurfit Kappa Parenco Fabriekstraat 6

Ten zuiden van Renkum, aan de overzijde van de N225 is de papierfabriek Smurfit Kappa Parenco gevestigd. De afstand tot de rand van het plangebied is ca. 75 meter, waarbij de afstand van de grens van het terrein van Smurfit Kappa Parenco tot de nieuwbouw in het plangebied ongeveer 100 meter bedraagt. De bedrijfsactiviteiten die de geur en het geluid in hoge mate bepalen liggen weliswaar op een grotere afstand, maar voor de berekeningen moet uitgegaan worden van de rand van de inrichting / het terrein van Smurfit Kappa Parenco. Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' geldt voor dit bedrijf de bestemming 'bedrijfsbebouwing' met een nadere aanduiding 'V industriële bedrijven' en 'A papierfabriek'. Voor een papierfabriek zijn er op basis van de VNG-brochure opties mogelijk. De optie met de grootste milieubelasting gaat uit van een productiecapaciteit van 15 ton per uur (SBI 2008-1712). Gezien de omvang van de fabriek wordt hiervan uitgegaan. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 4.2. De richtafstanden voor geluid (200

meter) en geur (100 meter) reiken over het plangebied. De richtafstanden voor gevaar (10 meter) en stof (50 meter) niet. Hierna wordt op de verschillende onderdelen ingegaan, nadat eerst een beschrijving van de vergunde situatie is gegeven.

Aan de inrichting Smurfit Kappa Parenco is op 15 september 2009 een milieuvergunning verleend. Op 25 maart 2015 is een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' verleend ten behoeve van een uitbreiding van de papierproductie.

Momenteel is een revisievergunning inclusief een plan-MER voor de inrichting in voorbereiding. Ten tijde van de vaststelling van onderhavige bestemmingsplan was hierover echter slechts beperkte informatie voorhanden. Derhalve is de vergunde situatie d.d. 25 maart 2015 als uitgangspunt gehanteerd.

Geluid

De inrichting Smurfit Kappa Parenco betreft een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone van de fabriek reikt over het plangebied. De geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen op basis van de vergunde situatie is in beeld gebracht; zie hierover paragraaf 4.2 en het onderzoek in bijlage 1. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor alle woningen een hogere waarde nodig is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden op alle woningen. Voor diverse gevels is er sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). De berekende geluidbelastingen op basis van de vergunde situatie zijn middels het treffen van maatregelen in de overdracht en bij de ontvanger aanvaardbaar geacht. Door middel van een planologische borging van de noodzakelijke maatregelen wordt Parenco niet beperkt in haar vigerende rechten.

Geur

Sinds de ingebruikname in 2016 van de tweede papiermachine voor verpakkingspapier is het aantal klachten aanzienlijk toegenomen. De overlast van geur wordt op dit moment als grootste probleem ervaren.

Gelders Geurbeleid

Het plangebied ligt binnen de richtafstand tot dit aspect. In dit kader is het Gelders geurbeleid van belang. Overeenkomstig artikel 9 van het Gelders geurbeleid gelden de volgende normen (in ouE/m³):

Aard van de geur: Minder hinderlijk	Gebiedscategorie: Wonen/buitengebied		
Percentielwaarde	Streefwaarde	Richtwaarde	Grenswaarde
98	0,5	1,5	5

In het kader van de vigerende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' d.d. 27 maart 2015, waarin de tweede papiermachine is vergund, is een geurberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ten opzichte van de in 2009 vergunde situatie afgenomen is. Het plangebied ligt echter geheel binnen de contouren van 5 ouE/m³ in de op dit moment vergunde situatie. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 5 ouE/m³. Dit geldt overigens voor een aanzienlijk deel van de kern van Renkum. Vrijwel geheel Renkum en Heesum liggen binnen een gebied, waarin niet aan de richtwaarde wordt voldaan.



Figuur 4.3: geurcontouren vergunde situatie Parengo, plangebied met blauwe stip aangeduid

Het geurbeleid van de provincie Gelderland is gewijzigd op 20 april 2023. Met de doorgevoerde wijziging worden bij de indeling van geuren in hinderlijkheids-categorieën, naast de hedonische waarde van de geur, ook andere hindersignalen gebruikt. Dit kunnen geurklachten zijn of resultaten van hinderenquêtes.

Gezien de voorgaand beschreven situatie en vanwege de aanzienlijke toename van het aantal klachten, heeft de Omgevingsdienst Regio Nijmegen in 2018 onderzoek gedaan naar de geurbeleving. Geconcludeerd is dat de ervaren geurhinder niet zonder meer aanvaardbaar is. De vergunde emissiewaarden in de vergunning zijn immers gebaseerd op immissiewaarden die boven de grenswaarden van het Gelders geurbeleid liggen. In Renkum ervaren de inwoners de geur van Parengo al jarenlang als (ernstig) hinderlijk. Dit blijkt onder andere uit resultaten van de landelijke GGD Gezondheidsmonitor Volwassenen en ouderen 2022. Een geuronderzoek van de GGD uit 2021 bevestigt het beeld dat er vaak sprake is van (ernstige) geurhinder. Uit feitelijke metingen van de geurhinder door de GGD in 2020 en 2022 blijkt ook dat de geurhinder in Renkum in de onderzochte periode niet is afgenomen. Vanwege de omvang, frequentie en duur van de hinder beoordeelt de GGD de situatie als gezondheidskundig onwenselijk.

Uit het GGD onderzoek en het aantal geurklachten in Renkum komt naar voren dat er in Renkum tot op een afstand van 1 km vanaf SKP sprake is van een ernstige geurhindersituatie. Dit illustreert dat de hedonische waarde van de geur van SKP geen geschikte parameter is om de geuren van SKP in te delen in een hinderlijkheidscategorie, dat is in lijn met het nu geldende geurbeleid van de provincie Gelderland en is door de gemeente haar reactie op de Milieu Effect Rapportage van Parengo ook aangegeven. Op basis van de door de GGD vastgestelde ernstige geurhinder, kan de geuremissie van SKP alleen ingedeeld worden in de categorie (zeer) hinderlijk.

Op basis van deze onderzoeken/monitoring concludeert de gemeente dat er in de kern Renkum sprake is van ernstige geurhinder. Daarmee is er voor wat betreft het aspect geur niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

Voorschrift 2.16 van de vergunning uit 2015 verplicht Parengo om onderzoek te doen naar het

verminderen van de geurbelasting. Het onderzoek bevat ten minste de te treffen maatregelen per geurbron, het effect van die maatregelen en de exploitatie- en investeringskosten die hiermee gepaard gaan. Uiteindelijk moet het onderzoek uitwijzen of de maatregelen haalbaar zijn. Voorschrift 2.16 betreft een inspanningsverplichting die geen garantie geeft dat de geurbelasting echt omlaag wordt gebracht, maar wel betekent dat de reële mogelijkheden om verbetering van het woon- en leefklimaat in Renkum tot stand te brengen blijvend moeten worden onderzocht. In 2020 is in opdracht van Parenco dan ook een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot geurreductie. Dit onderzoek van Royal Haskoning DHV maakt onderdeel uit van de uitgevoerde MER voor de lopende aanvraag van een revisievergunning door Smurfit Kappa Parenco. Hierna wordt dit onderzoek beschouwd, waarbij de bevindingen van de gemeente bij de beoordeling van dit rapport zijn meegenomen.

Het behalen van een geurhinderniveau, waarbij voor de gehele kern wordt voldaan aan het Gelders geurbeleid, is niet zonder meer mogelijk. Zelfs als de twee meest maatgevende bronnen, de AWZ en de PM2 in zijn geheel zouden worden gereduceerd (tot 0), wordt niet voldaan aan 5 ouE/m³ als 98 percentiel.

In deze concrete situatie, met een papierfabriek die enkel gescheiden is van de woonbebouwing door een weg, is het reduceren van de geurbelasting tot 5 ouE/m³ als 98 percentiel zeer lastig of zelfs onmogelijk haalbaar. Alle beschouwde scenario's bevestigen dat. Bij toepassing van de indeling hinderlijke geur volgens het geurbeleid van de provincie Gelderland en zonder hedonische correctie van de geuremissie wordt ook in geen van de geschetste situaties in het (nog in voorbereiding zijnde) MER-rapport voldaan aan de grenswaarde van het geurbeleid van de provincie Gelderland.

Beschouwing en afweging

Vanwege de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van Parenco is het niet aannemelijk dat in de nabije toekomst aan de norm van 5 ouE/m³ wordt voldaan. Hierbij wordt de nuance geplaatst dat deze norm geen wettelijke norm betreft. Er is sprake van een bestaande overbelastende situatie. In de wat betreft door GGD en RIVM objectief vastgestelde overbelaste geursituatie in Renkum is een reductie van de huidige geurbelasting gewenst. De (definitieve) MER moet inzicht geven in de technische en organisatorische maatregelen bij SKP waarmee de onaanvaardbare geurbelasting in Renkum verminderd wordt. Zoals gezegd is dit een lopend traject ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.. Dit betekent echter niet dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur in het plangebied in de toekomst ook daadwerkelijk verzekerd is.

Er is hier sprake van een specifieke plansituatie, waarbij er sprake is van een historisch gegroeide situatie met een papierfabriek direct nabij de bebouwde kom van Renkum. Het is belangrijk om deze historisch gegroeide situatie, die op dit moment tot een overbelaste geursituatie leidt, te verbeteren. Deze opgave staat los van de onderhavige ontwikkeling. Onderhavig plan betreft namelijk een inbreidingslocatie binnen een bestaand woongebied en omgeven door andere bestaande woningen. Een naar huidige inzichten minder courante functie in het plangebied wordt wegbestemd, wat bijdraagt aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en een verbetering van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied en in aansluiting op de omgeving. Daarnaast is er sprake van een aanzienlijke woningbehoefte in Renkum en in de regio. Dit betreft één van de voornaamste maatschappelijke opgaven voor de gemeente en haar partners. Het beleidsuitgangspunt daarbij is dat inbreidingslocaties zo goed mogelijk moeten worden benut, om een onwenselijk grote uitdijning van het bestaand stedelijk gebied te voorkomen. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze maatschappelijke opgave, past functioneel en stedenbouwkundig op deze plek en voorziet in een aanbod waaraan grote behoefte bestaat.

Vanwege het grote belang van de ontwikkeling, in combinatie met de voorgaande overwegingen,

wordt het toevoegen van woningen binnen de geurcontour in dit geval niet onaanvaardbaar geacht. Wel is het van belang dat toekomstige bewoners uitdrukkelijk geïnformeerd worden over deze situatie. Hiervoor zal in samenwerking tussen gemeente, initiatiefnemer en de GGD een factsheet worden opgesteld, die (potentiële) kopers en bewoners van informatie voorziet over het geurklimaat in het plangebied en over wat geurhinder met je kan doen, zodat bewoners zelf de afweging kunnen maken om in het plangebied te gaan wonen.

Trillingen

Ten aanzien van het aspect trillingen ligt het plangebied buiten de richtafstand en kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat er geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen optreden. Dit blijkt ook uit een beschouwing van de vergunde situatie.

In de op 15 september 2009 verleende vergunning zijn voor de bestaande woningen aan de Dorpsstraat (behoudens Dorpsstraat 100A) normen voor de maximale trillingssterkte opgenomen. In de vigerende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' d.d. 27 maart 2015 voor de uitbreiding van de papierproductie zijn deze voorschriften ook van toepassing verklaard. Uit onderzoek in het kader van laatstgenoemde vergunning bleek dat de te vergunnen (en in 2016 gerealiseerde) situatie voldoet aan de eerder gestelde normen.

De nieuwe woningen in onderhavig plangebied liggen op grotere afstand van de inrichting dan de (ten tijde van de vergunningen uit 2009 en 2015) bestaande woningen. Gelet op de specifieke voorschriften die gesteld zijn voor de woningen aan de Dorpsstraat, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied sprake zal zijn.

Gevaar

Smurfit Kappa Parenco is aangemerkt als Bevi-inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hierop wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan. Geconcludeerd wordt op basis van de betreffende paragraaf, dat er geen belemmeringen met betrekking tot het onderdeel gevaar aan de orde zijn.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de vigerende milieuvergunning geen nadere voorschriften omtrent dit aspect zijn gesteld, omdat daartoe geen noodzaak bestond. De sectorale van toepassing zijnde regelgeving volstaat.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden tot de inrichting Smurfit Kappa Parenco. Daarom zijn de effecten van dit bedrijf op het woon- en leefklimaat in het plangebied uitvoerig in beeld gebracht en afgewogen. De onderhavige planlocatie betreft een inbreidingslocatie in een bestaand woongebied, waar een transformatie van een minder courante Bedrijfsbestemming naar wonen ruimtelijk en functioneel passend is. Dergelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn in zijn algemeenheid wenselijk en noodzakelijk om de groeiende woningbehoefte in de regio te kunnen opvangen. Daarnaast draagt het wegbestemmen van een bestaande bedrijfsmatige bestemming bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De gemeente hecht daarom een groot belang aan deze ontwikkeling. Het feit dat Parenco is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Renkum is een historisch gegroeide situatie, die voor het woon- en leefklimaat in grote delen van Renkum, waaronder het onderhavige plangebied, effecten heeft. Hierbij is van belang dat zowel de bestaande woning in het plangebied als andere woningen in de omgeving dichterbij Parenco zijn gesitueerd dan de nieuwe woningen in het plangebied en dat een groot deel van de bebouwde kom van Renkum binnen de invloedssferen van het bedrijf ligt.

Uit de onderzoeken en analyses blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving niet optimaal is. Het verlenen van hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder en het treffen van maatregelen is noodzakelijk. Deze situatie kan echter aanvaardbaar worden geacht: het woon- en leefklimaat is acceptabel en het bedrijf wordt niet in haar vigerende rechten beperkt. Daarnaast is er sprake van bekende geurhinder, waarbij de Gelderse geurnorm niet wordt gehaald. Deze norm betreft geen wettelijke norm. Er is sprake van een bestaande overbelaste situatie, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden. Het is wenselijk de bestaande situatie in de toekomst te verbeteren. Dit staat los van de onderhavige ontwikkeling, maar is een belang dat veel breder speelt. Ten tijde van de voorbereiding van onderhavig besluit, zijn voorbereidingen voor een wijziging van de vergunning in gang gezet. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat het woon- en leefklimaat in de toekomst zal verbeteren, maar dit is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet gegarandeerd.

Wat betreft overige aspecten (trillingen, gevaar) is er zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend is de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied op basis van een integrale afweging verantwoord geacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan. Omliggende functies worden niet gehinderd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is voldoende geborgd.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze

aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.2 Onderzoek

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. In de omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft de papierfabriek aan de Veenweg 1, ten zuiden van het plangebied. Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat deze inrichting een risicocontour PR 10-6 van 20 meter heeft en dat de richtwaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De nieuwe woningen liggen op ca. 110 meter afstand van deze inrichting, in een bestaand woongebied. De woningen zijn ruimschoots buiten de PR-contour geprojecteerd. Het initiatief heeft geen relevante invloed op het groepsrisico. Aan de oostkant van de betreffende inrichting is tevens een buisleiding gelegen (N568-26). Deze buisleiding heeft geen PR 10-6 risicocontour. De woningen in het plangebied liggen om meer dan 300 meter afstand van de buisleiding. Het initiatief heeft geen invloed op het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.3 Onderzoek

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. In de omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft de papierfabriek aan de Veenweg 1, ten zuiden van het plangebied. Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat deze inrichting een risicocontour PR 10-6 van 20 meter heeft en dat de richtwaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De nieuwe woningen liggen op ca. 110 meter afstand van deze inrichting, in een bestaand woongebied. De woningen zijn ruimschoots buiten de PR-contour geprojecteerd. Het initiatief heeft geen relevante invloed op het groepsrisico. Aan de oostkant van de betreffende inrichting is tevens een buisleiding gelegen (N568-26). Deze buisleiding heeft geen PR 10-6 risicocontour. De woningen in het plangebied liggen om meer dan 300 meter afstand van de buisleiding. Het initiatief heeft geen invloed op het groepsrisico.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart

4.6.4 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard;
3. en de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000- gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland

loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig initiatief ten behoeve van de realisatie van woningen, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Deze is opgenomen in de als Bijlage 2. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 550 meter afstand ten oosten van plangebied en het Natura 2000-gebied, "Veluwe" bevindt zich op circa 700 meter afstand ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 9 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een Aerius berekening uitgevoerd (zie Bijlage 3).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Provinciale gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 350 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Hiervoor geldt dat voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden volgende in acht moet worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden en opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Deze voorwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in als Bijlage 4. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van kwik, lood, zink, minerale olie en PCB's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Tevens worden PAK's verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen.

In de ondergrond worden geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In het grondwater worden geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd. Gezien de matige verontreiniging en de aanwezige bijmengingen is door Terra Milieu tevens een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook opgenomen als Bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond PAK's verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden wordt aangetroffen. In de overige grondmonsters wordt de parameter PAK's niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. De matige verontreiniging met PAK's in de bodemlaag 10-50 cm-mv is hiermee voldoende ingekaderd.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de matige verontreiniging met PAK's niet is aangetroffen in de boringen in zowel horizontale als verticale richting. Er is géén sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK's. De globale omvang van de spotverontreiniging wordt geschat op circa 4,5 m³.

Op de locatie is geen sterke bodemverontreiniging aanwezig. Indien wordt besloten of vanuit de gemeente wordt gevraagd om de spot met de matige verontreiniging aan PAK's te verwijderen van de locatie, dient rekening te worden gehouden met de verhoogde afvoerkosten.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetroffen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Een watertoets is een verplicht onderdeel bij ieder ruimtelijk plan.

Het uitgangspunt hierbij is altijd: hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de manier hoe wordt omgegaan met afval-, hemel-, oppervlakte en grondwater. Hierbij wordt gekeken naar de eventuele toename aan verharding wat zorgt voor een waterbergingsseis.

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het "hoe" volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken "beschermen tegen overstroming", "schoon en voldoende oppervlaktewater" en "zuiveren van afvalwater" blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

4.9.2 Onderzoek

Om de gevolgen van het planvoornemen op het watersysteem inzichtelijk te maken, is door Aeres milieu een waterparagraaf opgesteld, welke is opgenomen als Bijlage 6. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze rapportage.

Grondwater

Het plangebied is door de ligging in stedelijk gebied niet gekarteerd op de geomorfologische kaart van Nederland. Op basis van extrapolatie en de ligging wordt verwacht dat het plangebied op een smeltwaterwaaier (sandr) ligt. Een smeltwaterwaaier bestaat uit grove, slecht gesorteerde fluvioglaciale sedimenten, die door smeltwater vanuit het ijs zijn aangevoerd. De sandrvlakte mag worden gekarakteriseerd als een grote goed doorlatende zand- of grindbak, zonder duidelijke gelaagdheid.

De grondwaterstand wordt ingeschat op circa 7,4-8,3 m +NAP. Er is derhalve reeds ruim voldoende ontwateringsdiepte aanwezig tussen het maaiveld en de GHG. In de omgeving zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Het plangebied raakt wel aan een grondwaterfluctuatiezone. Dit houdt in dat eventueel rekening gehouden dient te worden met een verwachte stijging van de grondwaterstanden in de grondwaterfluctuatiezone. De grondwaterfluctuatiezone is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Gebieden binnen deze zone dienen dit af te stemmen met de Provincie Gelderland om te bepalen wat dit concreet betekent voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de ligging van het plangebied in het hoger gelegen deel van het centrum net op de rand van deze zone en de huidige afstand tot het grondwater is voor de voorgenomen woningbouw geen concretere belemmering voor het aspect grondwater te verwachten. Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Om eventuele instroom bij hevige neerslag te voorkomen wordt geadviseerd om de vloerpeil van de nieuwbouw circa 20 centimeter boven de kruin van de weg aan te houden. Bij het planvoornemen is derhalve geen verhoogd risico op grondwateroverlast te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Circa 500 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Neder-Rijn. Het Renkums Beekdal ligt circa 500 meter ten westen van het plangebied. Vanuit het plangebied is derhalve geen directe invloed op het oppervlaktewater te verwachten.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet binnen (de grenzen van de beschermzone behorend bij) een waterkering waardoor geen verhoogd risico op de veiligheid ervan te verwachten is.

Afvalwater

In de Dorpsstraat is een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Het is niet bekend of de bestaande verharding reeds geheel afgekoppeld is. Bij de ontwikkeling wordt op het perceel een 100% gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierbij wordt het vuilwater gescheiden aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de bouw van de 9 extra woningen zal het vuilwater toestroom licht toenemen met circa 0,3 m³/u. Deze toename kan naar verwachting zonder aanpassingen verwerkt worden in het huidige rioolstelsel van de gemeente Renkum. Voor de wijziging in de rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente.

Hemelwater

Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit grof zand en grind, zonder specifieke gelaagdheid (sandrvlakte). Deze goede infiltratiesnelheid zorgt ervoor dat hemelwater gemakkelijk kan infiltreren in de bodem.

Momenteel is het plangebied nagenoeg geheel verhard en zover bekend tevens aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de nieuwbouwwontwikkeling kan op het perceel het hemelwater 100% gescheiden gehouden worden en net als bestaand op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden. Gezien de bestaande verharde situatie zal door het planvoornemen met o.a. de aanleg van de tuinen en openbaar groen het verhard oppervlak afnemen. Verder worden alle parkeervakken voorzien van grasbetontegels, zodat het hemelwater lokaal kan infiltreren in de bodem. De daken van de garages en tuinhuisjes kunnen voorzien worden van een mos-sedum vegetatie. Door deze positieve aanpassing op het waterhuishoudkundige systeem is er vanuit het geldend beleid geen verplichting tot hemelwatercompensatie.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Renkum - Heelsum' uit 2013 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Volgens de bijbehorende planregels is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm -mv. Met het beoogde bouwplan worden deze grenswaarden overschreden.

Er is daarom door Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 7.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied, met name in het noordelijke deel, vanaf 50 tot 70 cm -mv, archeologische resten kunnen worden verwacht. De voorgenomen ontwikkelingen vinden juist plaats in dit deel van het plangebied en bij de graafwerkzaamheden kunnen dus archeologische waarden worden aangetast. Er moet daarom verder onderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of er behoudens waardige archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn.

Er wordt geadviseerd om alvorens de bouw aanvangt in het plangebied een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase uit te voeren. Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best worden uitgevoerd als een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Renkum goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' gehandhaafd.

4.10.3 Conclusie

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die in het momentele vigerende bestemmingsplan is opgenomen gehandhaafd. Voor aanvang van de bouw dient er een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd om de verstoring van mogelijke archeologische waarden uit te kunnen sluiten.

4.11 Toetsings besluit m.e.r.

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage, Bijlage 8.

De gemeente dient een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.11.3 Conclusie

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het onderhavig plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 1. het bebouwen van de gronden;
 2. het verrichten van werken (aanleggen).

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

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

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

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

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

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

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

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

De plansystematiek sluit grotendeels aan op het vigerende bestemmingsplan 'Renkum-Heelsum 2013'. Hiervoor is gekozen om een eenduidig systematiek te hanteren voor het gehele plangebied.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

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

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:

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

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

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

3. Algemene regels

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

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

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

- a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in

strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

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

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

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

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

5.2 Planregels

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eindbestemmingen: Tuin, Verkeer en Wonen. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoge verwachting. Verder kent het plan ook nog een algemene aanduidingsregel (gebiedsaanduiding), te weten de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

5.2.2 Toelichting op de bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan percelen gelegen bij de bestemming Wonen. De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van met name de voortuinen van de woningen. Op percelen met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoen, toegestaan. De gronden zijn bestemd voor onder meer tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten bij de woningen.

Verkeer

Deze bestemming is primair bedoeld voor wegen, straten en paden, pleinen en parkeervoorzieningen. De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de toekomstige erfontsluitingsweg in het plangebied, alsmede de parkeervoorziening met omliggend groen. Ook zijn de achterpaden achter woningen opgenomen in deze bestemming. Net als de parkeerplaatsen bij de woningen op eigen terrein (voortuin/zijtuin) bij de aaneengesloten woningen. Hiermee wordt gezorgd dat de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar blijven en niet afgesloten en als tuin gebruikt worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overkapping' is een overkapping / carport toegestaan (maar geen gebouwen en geen bouw/hekwerken die het parkeren op eigen terrein onmogelijk maken). Dit is opgenomen in de verkeersbestemming in de tuinen van de woningen.

Daarnaast zijn in deze bestemming ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de gronden met deze bestemming zijn alleen kleine gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, wegverkeer of nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals een hek ter plaatse van de calamiteitenroute).

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Ook is met een aanduiding aangegeven wat voor een soort woningen zijn toegestaan in de bouwvlakken, namelijk 'aaneengebouwd'. Dit om te zorgen dat bij de bouw/realisatie van de woningbouw daadwerkelijk dat soort woningen gerealiseerd wordt in het plangebied. Om de geplande woningen zijn bouwvlakken gelegd, waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten. Buiten het bouwvlak geldt een in de regels opgenomen maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Een specifieke bouwregeling is opgenomen voor de te realiseren caravanstalling (bijgebouw) ten dienste van het perceel Dorpsstraat 143. Ter plaatse is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

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, zorgwoning, aan-huis-verbonden bedrijf (alleen voor de bewoners van de woning), bed & breakfast, mantelzorg en zogenaamde twee- of drie-generatiewoning mogelijk te maken in de woningen en/of bijgebouwen.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen vallen als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang en zijn vrijwel allen eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoge verwachting. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

Waarde - Archeologische hoge verwachting

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

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

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

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

5.2.4 Gebiedsaanduiding

In het plan is ook een gebiedsaanduiding, via de algemene aanduidingsregels, opgenomen. Het betreft de 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Deze vrijwaringszone (de molenbiotoop) dient ter bescherming van de windvang en de cultuurhistorische waarde van de aan de Molenweg aanwezige (koren)molen. De molen betreft een monument en bestaat nu uit niet meer dan een molenstomp. Op grond van onder andere provinciale regelgeving is deze molenstomp nu reeds beschermd met een molenbiotoop. Recent, eind januari 2013, is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van de molen. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is op de verbeelding aangegeven. De gebiedsaanduiding legt net als de dubbelbestemmingen regels over de bestaande hoofdbestemmingen ten gunste van een specifiek belang, te weten de windvang van de molen. De gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop valt als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houdt een beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. De hoogte van bebouwing en bomen wordt daarmee vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Overleg

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.1.1 Omgevingsdialogoog

Gemeente en initiatiefnemer vinden een voortijdige dialoog met de omgeving van belang. In het planvormingsstadium heeft de initiatiefnemer eerst met diverse direct betrokkenen in en rondom het plangebied contact gehad en hen geïnformeerd over de planvorming. Vervolgens is op 8 maart 2022 een informatiebijeenkomst gehouden in drie kleinschalige sessies, waarin het plan is toegelicht, men vragen kon stellen en eventuele zorgen/bezwaren kenbaar kon maken. Voor deze bijeenkomst is een grotere groep omwonenden uitgenodigd. Deze is door initiatiefnemer geïnitieerd. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de als Bijlage 9.

Uit de bijeenkomst kwam naar voren dat er over het algemeen begrip is voor het inbreidingsplan. Het belangrijkste punt van aandacht is de wens vanuit de bewoners van de Overhoff om hun hof een hof te laten en dat daarom een verbinding tussen de Overhoff en de nieuwe Hoveniershof niet gewenst is. Ook is er bij enkelen zorg over vermindering uitzicht en privacy. Om aan deze zorgen binnen het redelijke tegemoet te komen, is een aantal aanpassingen aan het plan gedaan c.q. zijn nadere waarborgen opgenomen. Het gaat om de volgende zaken:

- Vestiging erfdiensbaarheid tweekapper ter waarborging van beperking inkijk uit dakkapellen richting percelen Leeuwenstraat 4 en 6;
- Vervallen van enkele raampartijen in het bouwontwerp op ca. 2 meter van de perceelsgrenzen ter beperking van privacy-inbreuk;
- Doorgang van plangebied naar Overhoff beperken tot een doorgang voor hulpdiensten (calamiteitenroute) door middel van een door de brandweer te openen hek. Dit wordt ook in het bestemmingsplan geborgd.

Initiatiefnemer heeft het verslag van de dialoog met de betrokkenen gedeeld. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van de verdere voortgang van het plan.

6.1.2 Vooroverleg

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

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

In het Gemeenteblad, in het huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website is de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2022' bekend gemaakt. In die nieuwe periode heeft het ontwerpbestemmingsplan zowel analoog in het gemeentehuis, in pdf-vorm op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn over het bestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. één van die zienswijzen is, na overleg tussen de indiener en de initiatiefnemer, weer ingetrokken. Deze wordt daarom hierna ook niet (meer) weergegeven.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 7 juli 2022 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de 'Rijn en Veluwe' en op de gemeentelijke website. Daarin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting binnen circa 2 maanden ter inzage gelegd zal worden.

6.2.2 zienswijze 1

Stichting Vijf Dorpen in 't Groen

Ontvangst zienswijze: oktober 2022

Inboeknummer: 165731

samenvatting:

De vereniging geeft aan zeer blij te zijn met het feit dat de gemeente kiest bij nieuwbouw om dit binnen de grenzen van de bebouwde kom te doen en niet daarbuiten. Ook is de vereniging zich zeer bewust van het feit dat nieuwbouw in de gemeente Renkum hard nodig is om bijvoorbeeld vergrijzing tegen te gaan en het voorzieningenniveau in stand te houden. Wanneer het om bouwen in de kern Renkum gaat, binnen een straal van 500 meter van het fabrieksterrein van Smurfit Kappa Parencó, ziet de vereniging echter toch problemen.

In het door de (regionale) GGD opgestelde rapport van juli 2021: <https://www.renkum.nl/Bestuur/Projecten/Parencó/Nieuws> staat immers dat de geurhinder die ervaren wordt binnen een straal van 1000 meter rondom de fabriek "gezondheidskundig onwenselijk" is. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en de woningbouw die daarop zal volgen, kiest de gemeente er bewust voor om opnieuw een groep mensen bloot te stellen aan een gezondheidskundige onwenselijke situatie. Dit in de wetenschap dat het plan ligt in de hoek, omsloten wordt door huizen, waarvan de bewoners de meeste overlast ervaren van Smurfit Kappa Parencó.

Hoofdstuk 4 laat zien dat er wel degelijk allerlei onderzoek is gedaan naar veiligheid, lawaai en geur. Zelfs naar fijnstof. Opvallende afwezigheid in deze beschrijvingen en onderzoeken is de fabriek van Smurfit Kappa Parencó. Dit terwijl voor de huidige omwonenden de fabriek een enorme overlastgever is op de bij de gemeente al enige jaren bekende gebieden (geur, geluid, trillingen, fijnstof en stikstof). Hoewel het wettelijke kader mogelijk niet voorschrijft om onderzoek te gaan doen naar deze fabriek in het kader van dit bestemmingsplan, zijn wij van mening dat de gemeente een morele verplichting heeft aan de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen huizen.

De vereniging is, samenvattend, van mening dat de gemeente door het vaststellen van dit bestemmingsplan, met als gevolg daarvan een aanvraag van een bouwvergunning en woningbouw, een onverantwoord besluit neemt. Daarmee worden willens en wetens de toekomstige bewoners bloot gesteld aan hinder die kan leiden tot verslechtering van de gezondheid.

reactie:

In de zienswijze is terecht aangegeven dat in de plantoelichting onvoldoende is ingegaan op de papierfabriek Smurfit Kappa Parencó. De papierfabriek heeft een productiecapaciteit van 15 ton per uur (SBI 2008-1712). Gezien de omvang van de fabriek wordt hiervan uitgegaan. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 4.2. De richtafstanden voor geluid (200 meter) en geur (100 meter) reiken over het plangebied. De richtafstanden voor gevaar (10 meter) en stof (50 meter) niet. De afstand van de grens van het terrein van Smurfit Kappa Parencó tot aan het plangebied / bestaande woning aan de Dorpsstraat 147 is namelijk ca. 75 meter, waarbij de afstand van de grens van het terrein van Smurfit Kappa Parencó tot de nieuwbouw in het plangebied ongeveer 100 meter bedraagt. De bedrijfsactiviteiten die de geur en het geluid in hoge mate bepalen liggen weliswaar op een grotere afstand, maar voor de berekeningen moet uitgegaan worden van de rand van de inrichting / het terrein van Smurfit Kappa Parencó. Paragraaf 4.5 en 4.2 van deze toelichting zijn daarom aangepast / verduidelijkt. Hier wordt dan ook naar verwezen als reactie op deze zienswijze. Hierna wordt ingegaan op de voornaamste aanpassingen en afwegingen van de gemeente.

Geluid

De inrichting Smurfit Kappa Parencó betreft een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone van de fabriek reikt over het plangebied. De geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen op basis van de vergunde situatie is in beeld gebracht; zie hierover paragraaf 4.2 en het onderzoek in Bijlage 1. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor alle woningen een hogere waarde nodig is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden op alle woningen. Voor diverse gevels is er sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Het treffen van maatregelen in de overdracht en bij de ontvanger is noodzakelijk. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt maximaal $61 - 35 = 26$ dB. Een standaard gevelwering zorgt voor een reductie van ten minste 20 dB. Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal met behulp van een bouwakoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 33 dB(A) binnen verblijfsgebieden in de woning kan worden gegarandeerd. Met het treffen van (extra) isolatiemaatregelen is het mogelijk hieraan te voldoen. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer en industrielawaai) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg. Daarbij verdient het met het oog op de gezondheid aanbeveling om slaapruidten zoveel mogelijk aan een geluidluwe gevel te realiseren. Door middel van een planologische borging van de noodzakelijke maatregelen wordt Parencó niet beperkt in haar vigerende rechten. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt.

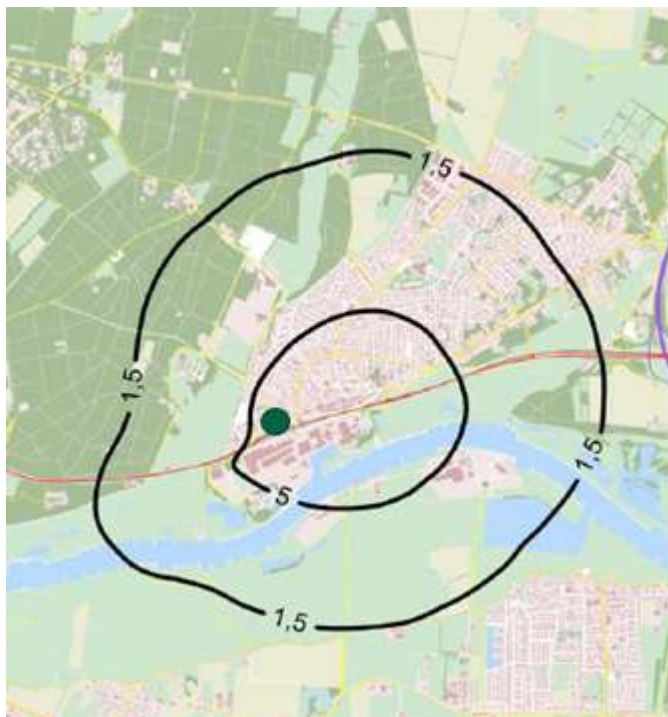
Geur

Sinds de ingebruikname in 2016 van de tweede papiermachine voor verpakkingspapier is het aantal klachten aanzienlijk toegenomen. De overlast van geur wordt op dit moment als grootste probleem ervaren.

Het plangebied ligt binnen de richtafstand tot dit aspect. In dit kader is het Gelders geurbeleid van belang. Overeenkomstig artikel 9 van het Gelders geurbeleid gelden de volgende normen (in ouE/m^3):

Aard van de geur: Minder hinderlijk	Gebiedscategorie: Wonen/buitengebied		
Percentielwaarde	Streefwaarde	Richtwaarde	Grenswaarde
98	0,5	1,5	5

In het kader van de vigerende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' d.d. 27 maart 2015, waarin de tweede papiermachine is vergund, is een geurberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ten opzichte van de in 2009 vergunde situatie afgenomen is. Het plangebied ligt echter geheel binnen de contouren van 5 ouE/m³ in de op dit moment vergunde situatie. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 5 ouE/m³. Dit geldt overigens voor een aanzienlijk deel van de kern van Renkum. Vrijwel geheel Renkum en Heelsum liggen binnen een gebied, waarin niet aan de richtwaarde wordt voldaan.



Figuur 4.3: geurcontouren vergunde situatie Parencó, plangebied met blauwe stip aangeduid

Het geurbeleid van de provincie Gelderland is gewijzigd op 20 april 2023. Met de doorgevoerde wijziging worden bij de indeling van geuren in hinderlijkheids categorieën, naast de hedonische waarde van de geur, ook andere hindersignalen gebruikt. Dit kunnen geurklachten zijn of resultaten van hinderenquêtes.

Gezien de voorgaand beschreven situatie en vanwege de aanzienlijke toename van het aantal klachten, heeft de Omgevingsdienst Regio Nijmegen in 2018 onderzoek gedaan naar de geurbeleving. Geconcludeerd is dat de ervaren geurhinder niet zonder meer aanvaardbaar is. De vergunde emissiewaarden in de vergunning zijn immers gebaseerd op immissiewaarden die boven de grenswaarden van het Gelders geurbeleid liggen. In Renkum ervaren de inwoners de geur van Parencó al jarenlang als (ernstig) hinderlijk. Dit blijkt onder andere uit resultaten van de landelijke GGD Gezondheidsmonitor Volwassenen en ouderen 2022. Een geuronderzoek van de GGD uit 2021 bevestigt het beeld dat er vaak sprake is van (ernstige) geurhinder. Uit feitelijke metingen van de geurhinder door de GGD in 2020 en 2022 blijkt ook dat de geurhinder in Renkum in de onderzochte periode niet is afgenomen. Vanwege de omvang, frequentie en duur van de hinder beoordeelt de GGD de situatie als gezondheidskundig onwenselijk.

Uit het GGD onderzoek en het aantal geurklachten in Renkum komt naar voren dat er in Renkum tot

op een afstand van 1 km vanaf SKP sprake is van een ernstige geurhindersituatie.

Op basis van deze onderzoeken/monitoring concludeert de gemeente dat er in de kern Renkum sprake is van ernstige geurhinder. Daarmee is er voor wat betreft het aspect geur niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

Voorschrift 2.16 van de vergunning uit 2015 verplicht Parenco om onderzoek te doen naar het verminderen van de geurbelasting. Het onderzoek bevat ten minste de te treffen maatregelen per geurbron, het effect van die maatregelen en de exploitatie- en investeringskosten die hiermee gepaard gaan. Uiteindelijk moet het onderzoek uitwijzen of de maatregelen haalbaar zijn. Voorschrift 2.16 betreft een inspanningsverplichting die geen garantie geeft dat de geurbelasting echt omlaag wordt gebracht, maar wel betekent dat de reële mogelijkheden om verbetering van het woon- en leefklimaat in Renkum tot stand te brengen blijvend moeten worden onderzocht.

Vanwege de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van Parenco is het niet aannemelijk dat in de nabije toekomst aan de norm van 5 ouE/m³ wordt voldaan. Hierbij wordt de nuance geplaatst dat deze norm geen wettelijke norm betreft. Er is sprake van een bestaande overbelastende situatie. In de wat betreft door GGD en RIVM objectief vastgestelde overbelaste geursituatie in Renkum is een reductie van de huidige geurbelasting gewenst. De (definitieve) MER moet inzicht geven in de technische en organisatorische maatregelen bij SKP waarmee de onaanvaardbare geurbelasting in Renkum verminderd wordt. Zoals gezegd is dit een lopend traject ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur in het plangebied in de toekomst ook daadwerkelijk verzekerd is.

Er is hier sprake van een specifieke plansituatie, waarbij er sprake is van een historisch gegroeide situatie met een papierfabriek direct nabij de bebouwde kom van Renkum. Het is belangrijk om deze historisch gegroeide situatie, die op dit moment tot een overbelaste geursituatie leidt, te verbeteren. Deze opgave staat los van de onderhavige ontwikkeling. Onderhavig plan betreft namelijk een inbreidingslocatie binnen een bestaand woongebied en omgeven door andere bestaande woningen. Een naar huidige inzichten minder courante functie in het plangebied wordt wegbestemd, wat bijdraagt aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en een verbetering van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied en in aansluiting op de omgeving. Daarnaast is er sprake van een aanzienlijke woningbehoefte in Renkum en in de regio. Dit betreft één van de voornaamste maatschappelijke opgaven voor de gemeente en haar partners. Het beleidsuitgangspunt daarbij is dat inbreidingslocaties zo goed mogelijk moeten worden benut, om een onwenselijk grote uitdijning van het bestaand stedelijk gebied te voorkomen. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze maatschappelijke opgave, past functioneel en stedenbouwkundig op deze plek en voorziet in een aanbod waaraan grote behoefte bestaat.

Vanwege het grote belang van de ontwikkeling, in combinatie met de voorgaande overwegingen, wordt het toevoegen van woningen binnen de geurcontour in dit geval niet onaanvaardbaar geacht. Wel is het van belang dat toekomstige bewoners uitdrukkelijk geïnformeerd worden over deze situatie. Hiervoor zal in samenwerking tussen gemeente, initiatiefnemer en de GGD een factsheet worden opgesteld, die (potentiële) kopers en bewoners van informatie voorziet over het geurklimaat in het plangebied en over wat geurhinder met je kan doen, zodat bewoners zelf de afweging kunnen maken om in het plangebied te gaan wonen.

Afweging en conclusie

De effecten van Smurfit Kappa Parenco op het woon- en leefklimaat in het plangebied zijn naar aanleiding van de zienswijze uitvoerig in beeld gebracht en afgewogen. De onderhavige planlocatie betreft een inbreidingslocatie in een bestaand woongebied, waar een transformatie van een minder courante Bedrijfsbestemming naar wonen ruimtelijk en functioneel passend is. Dergelijke

ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn in zijn algemeenheid wenselijk en noodzakelijk om de groeiende woningbehoefte in de regio te kunnen opvangen. Daarnaast draagt het wegbestemmen van een bestaande bedrijfsmatige bestemming bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De gemeente hecht daarom een groot belang aan deze ontwikkeling. Het feit dat Parenco is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van Renkum is een historisch gegroeide situatie, die voor het woon- en leefklimaat in grote delen van Renkum, waaronder het onderhavige plangebied, effecten heeft. Hierbij is van belang dat zowel de bestaande woning in het plangebied als andere woningen in de omgeving dichterbij Parenco zijn gesitueerd dan de nieuwe woningen in het plangebied en dat een groot deel van de bebouwde kom van Renkum binnen de invloedssferen van het bedrijf ligt.

Uit de onderzoeken en analyses blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving niet optimaal is. Het verlenen van hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder en het treffen van maatregelen is noodzakelijk. Deze situatie kan echter aanvaardbaar worden geacht: het woon- en leefklimaat is acceptabel en het bedrijf wordt niet in haar vigerende rechten beperkt. Daarnaast is er sprake van bekende geurhinder, waarbij de Gelderse geurnorm niet wordt gehaald. Deze norm betreft geen wettelijke norm. Er is sprake van een bestaande overbelaste situatie, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden. Het is wenselijk de bestaande situatie in de toekomst te verbeteren. Dit staat los van de onderhavige ontwikkeling, maar is een belang dat veel breder speelt. Ten tijde van de voorbereiding van onderhavig besluit, zijn voorbereidingen voor een wijziging van de vergunning in gang gezet. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat het woon- en leefklimaat in de toekomst zal verbeteren, maar dit is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet gegarandeerd.

Wat betreft overige aspecten (trillingen, gevaar) is er zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend is de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied op basis van een integrale afweging verantwoord geacht.

conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- *Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan (aangepast en aangevuld) naar geluid van Smurfit Kappa Parenco. Dit is verwerkt in het de toelichting van het bestemmingsplan en in Bijlage 1 bij de toelichting;*
- *Ten aanzien van de overige relevante milieu-aspecten geur, trillingen en gevaar van Parenco is nader onderzocht in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is hierin een afweging gemaakt. Hiertoe is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting aangepast.*
- *Het stikstofonderzoek is aangepast en geactualiseerd. Daarin is nu ook de bouwfase opgenomen. De conclusie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen in het plangebied.*
- *Op de verbeelding zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1/m 4' en 'specifieke bouwaanduiding - tuinscherm' opgenomen conform het akoestisch onderzoek.*
- *In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van akoestische maatregelen (artikel 5.2.2).*
- *In de planregels is een regeling voor de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen (artikel 10.1).*
- *In de planregels is een definitie 'dove gevel' opgenomen (artikel 1.37).*

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het volgende aangepast:

- Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan (aangepast en aangevuld) naar geluid van Smurfit Kappa Parenco. Dit is verwerkt in het de toelichting van het bestemmingsplan en in Bijlage 1 bij de toelichting;
- Ten aanzien van de overige relevante milieu-aspecten geur, trillingen en gevaar van Parenco is nader onderzocht in hoeverre er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is hierin een afweging gemaakt. Hiertoe is paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting aangepast.
- Het stikstofonderzoek is aangepast en geactualiseerd. Daarin is nu ook de bouwfase opgenomen. De conclusie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen in het plangebied.
- Op de verbeelding zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1/m 4' en 'specifieke bouwaanduiding - tuinscherm' opgenomen conform het akoestisch onderzoek.
- In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van akoestische maatregelen (artikel 5.2.2).
- In de planregels is een regeling voor de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen (artikel 10.1).
- In de planregels is een definitie 'dove gevel' opgenomen (artikel 1.37).

6.4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In de regel bij artikel 4.1, lid a ('Verkeer') stond per abuis dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' dat naast een ontsluiting voor 'hulpdiensten' deze ontsluiting ook voor 'langzaam verkeer' zou zijn toegestaan. Dat laatste is en was niet de bedoeling. Daarmee is in artikel 4.1, lid a de tekst 'langzaam verkeer' weggehaald. De ontsluiting ter plaatse van die aanduiding (dus tussen het plangebied en Overhoff) is dus uitsluitend voor hulpdiensten.
- In de toelichting bij paragraaf 2.3 'Toekomstige situatie' zijn teksten weggehaald waarin (ten onrechte) aangegeven wordt / de suggestie gewekt wordt dat ter plaatse van de hiervoor genoemde aanduiding voor calamiteitenroute (tussen plangebied en Overhoff) ook 'langzaam verkeer' is toegestaan.
- In de toelichting bij paragraaf 4.1.2 ('Verkeer') stond per abuis in de één na laatste alinea een tekst die suggereerde dat er een ontsluiting tussen het plangebied en het Kloosterpad (waarschijnlijk bedoeld als 'Overhoff') zou komen. Dat is niet juist. Het plangebied wordt alleen ontsloten aan de Dorpsstraat. Deze tekst is aangepast.
- Bij afbeelding / figuur 2.5 van de toelichting is een verduidelijkende tekst opgenomen over de in die afbeelding / figuur weergegeven pijlen tussen het plangebied en Overhoff.
- In de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan is een alternatieve variant voor het noordoostelijke blok met woningen mogelijk gemaakt, toegelicht en verantwoord. Hiertoe is op de verbeelding het bouwvlak beperkt aangepast (enkele meters naar het zuiden). Dit om de mogelijkheid open te houden om hier of een tweekapper te bouwen of twee vrijstaande, met de garages aan elkaar geschakelde, woningen te realiseren. Voor het geluid op de gevel aldaar verandert er niets. Dat wil zeggen dat hier nog steeds een hogere grenswaarde voor geluid voor wordt verleend en er nog steeds een 'dove gevel' gerealiseerd moet worden
- In Bijlage 7 Archeologisch onderzoek (uit januari 2022) was in de in dat onderzoek opgenomen bijlage 2 het (toenmalig) 'voorlopig planontwerp' van juni 2021) opgenomen. Dat daarin opgenomen 'voorlopige planontwerp' heeft geen juridische status en was puur ter kennisname

over wat de toekomstige planontwikkeling ongeveer inhoudt (dus waar het archeologisch onderzoek betrekking op heeft). Echter dat 'voorlopig planontwerp' toont nog ramen in de noord- en zuidzijde van de tweekapper en aan de noordzijde van de rijwoning die grenst aan het Overhoff. Dat voorlopige planontwerp' is inmiddels geactualiseerd, mede naar aanleiding van de toezegging van maart 2022, tijdens de participatieavond met de omwonenden, dat aan de noord- en zuidzijde van de tweekapper en aan de noordzijde van de rijwoning die grenst aan het Overhoff geen ramen komen (in verband met privacy van omwonenden). Deze toezegging is opgenomen in het verslag van de participatie van maart 2022 welk verslag is opgenomen als Bijlage 9 bij het bestemmingsplan. Die bijlage 2 in het archeologisch rapport is nu vervangen door de laatste versie van oktober 2022 van het 'voorlopig ontwerp' waarin geen ramen meer zijn voorzien op de betreffende gevels / dan wel wanneer dat niet mogelijk is om dat te vervangen wordt de nieuwste versie van het 'voorlopig ontwerp' van oktober 2022 ter verduidelijking en ter info als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0221rh-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.bp0221rh-va02.

1.4 *aan-huis-verbonden bedrijf*:

een bedrijf, dat in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van (ambachtelijke) producten, dat wil zeggen het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, en/of leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet (zoals de Wet milieubeheer dan wel Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.5 *aan-huis-verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat het vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m² dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

1.6 *aanbouw:*

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

1.7 *aanduiding:*

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

1.8 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 *aanverwantschap:*

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

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een aan- en/of uitbouw en/of bijgebouw bij een woning op 1 bouwperceel, waarin (een gedeelte van) de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.11 afwijking/afwijken:

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

1.12 andere werken:

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

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

1.15 bed & breakfast:

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

1.16 bedrijf:

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

1.17 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).

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bloedverwantschap:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 *bouwvlak:*

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

1.29 *bouwwerk, geen gebouw zijnde:*

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

1.30 *bouwwerk:*

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

1.31 *carport:*

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

1.32 *coffeeshop:*

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

1.33 *dak:*

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.34 *dakkapel:*

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

1.35 *dakopbouw:*

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

1.36 *detailhandel:*

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

1.37 *dove gevel:*

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB(A) onderscheidenlijk 35 dB(A); alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits

de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.38 erf- of terreinafscheiding:

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

1.39 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.

1.40 fysieke veiligheid:

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

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiken:

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

1.43 geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):

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

1.44 groot evenement:

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 horeca / horecabedrijf:

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

1.49 kamerbewoning / kamerverhuur:

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

1.50 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.

1.51 kap:

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

1.52 kelder:

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

1.53 lessenaarsdak:

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

1.54 maatvoeringsvlak:

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

1.55 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.

1.56 nadere eis:

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

1.57 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.

1.58 nutsvoorziening:

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

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

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

1.60 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.

1.61 overkapping:

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

1.62 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.

1.63 peil:

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

1.64 prostitutie:

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

1.65 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.

1.66 sekswinkel:

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 verdieping:

elke bouwlaag boven de begane grond.

1.72 wonen:

het bewonen van een woning / wooneenheid.

1.73 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.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 zorgbehoevende:

degene die mantelzorg behoeft;

1.77 zorgverlener / mantelzorger:

degene die mantelzorg geeft/verleend.

Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *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.

2.4 *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.

2.5 *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.

2.6 *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.

2.7 *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.

2.8 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.

2.9 ondergrondse diepte:

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

2.10 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 Tuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen (voortuinen), erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

b. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

c. paden, zoals opritten en achterpaden;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen en bos;

f. aan- en uitbouwen;

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

h. andere werken.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat enkel aan- en uitbouwen en/of aangebouwde overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. uitsluitend voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw zijn één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) toegestaan;

b. de breedte van één of meerdere aan- en uitbouw(en) en/of aangebouwde overkapping(en) voor de naar de weg of openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 2/3e deel van de naar de weg of de openbare ruimte gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw bedragen en waarbij de diepte maximaal 2 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);

c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan deze wordt gebouwd gelegen zijn, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;

d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 4 meter bedraagt.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 1 meter bedragen;

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

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:

1. de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal 5% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen.

2. overkappingen en carports niet zijn toegestaan.

3.3 nadere eisen

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

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

3.4 afwijken van de bouwregels

3.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en worden toegestaan dat:
 1. een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 2. de diepte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 3 meter mag bedragen (gerekend vanaf de (voor)gevel van de woning waar wordt aangebouwd);
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en d en worden toegestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 3.2.2 en worden toegestaan dat bovenop een aan- of uitbouw en/of aangebouwde overkapping een balkon of (dak)terras wordt gerealiseerd met een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoogte (te meten vanaf het dak waarop gebouwd wordt);
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) maximaal 2 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

3.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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 gebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wegen, straten en paden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' uitsluitend wegen, straten en paden voor hulpdiensten zijn toegestaan;*
- b. *voet- en rijwielpaden;*
- c. *pleinen;*
- d. *parkeervoorzieningen;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' zijn tevens overkappingen toegestaan, met dien verstande dat hier(onder) te allen tijde geparkeerd kan blijven worden;*

met daaraan ondergeschikt:

- f. *groenvoorzieningen, natuur en bos;*
- g. *straatmeubilair en (ondergrondse) afvalcontainers;*
- h. *(openbare) nutsvoorzieningen;*
- i. *waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- j. *speelvoorzieningen;*

met de daarbij behorende:

- k. *gebouwen;*
- l. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- m. *andere werken.*

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat 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 m² mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

4.2.2 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 9 meter bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren (al dan niet bij elkaar opgeteld) mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat:*
 1. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' geen erf- en terreinafscheidingen en keermuren zijn toegestaan, behoudens op de perceelsgrens niet zijnde de perceelsgrens tegen de openbare weg;*
 2. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van tuinen / het toegestane tuingebruik maximaal 1 meter mag bedragen.*
- c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat:*

1. *carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan met uitzondering van:*
 - *de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'. waar wel overkappingen en carports zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter, waarbij hier(onder) te allen tijde geparkeerd moet kunnen worden;*

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 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.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 afwijkingen

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

4.5.2 afwegingskader

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:*
 1. *ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengeschakelde woningen zijn toegestaan;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen in de vorm van een garage / berging / overkapping toegestaan;*

met de daarbij behorende:

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

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen in het bouwvlak

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

- a. *binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen 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 maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;*
- e. *een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;*
- f. *de goothoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- g. *de bouwhoogte van de gebouwen, overkappingen en bijbehorende aan- en opgebouwde bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

5.2.2 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 van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het bouwperceel, 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 ² - 150 m ²	1/3 ^e deel van A, waarbij minimaal 20 m ² mag worden bebouwd
> 150 m ² - 300 m ²	60 m ²
> 300 m ² - 500 m ²	70 m ²
> 500 m ² - 800 m ²	80 m ²
> 800 m ² - 1000 m ²	90 m ²
>1000 m ²	100 m ²

- 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 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;
- 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 en 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.

5.2.3 gebouwen ter plaatse van aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden, in afwijking van het bepaalde in 5.2.2, de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend maximaal één bijgebouw / overkapping toegestaan;
- b. de oppervlakte van het bijgebouw / de overkapping mag maximaal 35 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van het bijgebouw / de overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen.

5.2.4 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 mag maximaal 1,5 meter 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.

5.2.5 voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

Het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' dient de naar het betreffende aanduidingsvlak gerichte gevel te worden uitgevoerd en als zodanig in stand te worden gehouden als dove gevel op alle verdiepingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' dient de naar het betreffende aanduidingsvlak gerichte gevel te worden uitgevoerd en als zodanig in stand te worden gehouden als dove gevel op alle verdiepingen, met uitzondering van de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3' dient de naar het betreffende aanduidingsvlak gerichte gevel te worden uitgevoerd en als zodanig in stand te worden gehouden als dove gevel op de tweede verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 4' dient de naar het betreffende aanduidingsvlak gerichte gevel te worden uitgevoerd en als zodanig in stand te worden gehouden als dove gevel op alle verdiepingen. Voor zover ter plaatse van de bedoelde aanduiding sprake is van een voordeur, moeten minimaal 2 deuren tussen de buitenlucht en een geluidgevoelige ruimte aanwezig zijn;
- e. voor zover op het betreffende bouwperceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinscherm' is opgenomen, dient ter plaatse van de genoemde aanduiding een geluidwerende voorziening met een hoogte van minimaal 2 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden.

5.3 nadere eisen

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

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

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en worden toegestaan 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 5.2.1 onder d en worden toegestaan dat in het bouwvlak 1 woning of 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 5.2.1 onder f en worden toegestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, mits minimaal 50% van de totale horizontale lengte van de goot gelijk blijft aan de ter plaatse geldende maximale goothoogte;*
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m², 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 5.2.2 onder b en worden toegestaan 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 5.2.2 onder c en worden toegestaan 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 5.2.4 onder d en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

5.4.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 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.

5.6 afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1 onder b en worden toegestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. het bepaalde in lid 5.1 en worden toegestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;*
- c. het bepaalde in lid 5.1 en worden toegestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;*

- d. *het bepaalde in lid 5.1, lid 5.6.1 onder c, en lid 1.4 en 1.5 en worden toegestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;*
- e. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:*
1. *het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;*
 2. *de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;*
 3. *de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m²;*
 4. *geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
 5. *het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;*
 6. *aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering');*
- f. *het bepaalde in dit artikel en worden toegestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal 3 gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:*
1. *er sprake is blijft van 1 woning met daarin maximaal 3 huishoudens;*
 2. *de woning uiterlijk en van binnen 1 geheel blijft vormen;*
 3. *de maximaal 3 woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal 1, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;*
 4. *de woning slechts 1 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').*

5.6.2 afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

5.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken

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

- a. *ingeval, lid 5.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *in het geval van lid 5.6.1 onder f: er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1^e of 2^e graad bloedverwantschap of aanverwantschap tussen de bewoners van de woning.*

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

6.1 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.

6.2 bouwregels

6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

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

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

6.3.2 afwegingskader

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

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

6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

6.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m² of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

6.4.2 uitzonderingen verbod

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

- a. *welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;*
- b. *welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. *die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- d. *die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. *die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden 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 aanbrenge van een beschermende bodemlaag;*
- b. *de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. *de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.*

6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Waarde - 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 6.2 en lid 6.4 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 6.5 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

8.1.1 verbod ondergronds bouwen

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

8.1.2 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen lemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of lemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

8.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

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

9.2 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van woonhuizen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming uitsluitend is toegestaan indien het aantal parkeerplaatsen op de bouwpercelen gezamenlijk in totaal minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' aangegeven aantal bedraagt en dat aantal in stand wordt gehouden;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
 1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 2. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan) naar het oordeel van het bevoegde gezag, of;
 3. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, met dien verstande dat de omgevingsvergunning alsdan uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt, of;
 4. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.

9.3 strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidzone - industrie

10.1.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidbelasting vanwege het inde omgeving gevestigde industrieterrein.

10.1.2 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

10.1.3 Uitzondering

Het in 10.1.2 bedoelde verbod is niet van toepassing, voor zover:

- a. is, of kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, of;
- b. is, of kan worden voldaan aan een vastgestelde hogere grenswaarde, een en ander met inachtnaam van het bepaalde in 5.2.5.

10.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de aanduiding 'geluidzone - industrie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. door middel van een door het bevoegd gezag goedgekeurd akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege geluidgezoneerde industrieterreinen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt;
- b. de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan.

10.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

10.2.1 aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen.

10.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een straal van 100 meter van de molen: de bouwhoogte gelijk die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, zijnde 7 meter;
- b. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een hogere hoogte toegestaan, indien het betreft een bouwwerk met een reeds bestaande en vergunde hogere hoogte.

10.2.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de provinciale molendeskundige dan wel een onafhankelijke molendeskundige.

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

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en/of in de in lid 10.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het ophogen van gronden hoger dan de bouwhoogte die op grond van het bepaalde in lid 10.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;*
- b. *het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een bouwhoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 10.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;*
- c. *het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan de bouwhoogte die op grond van het bepaalde in lid 10.2.2 is toegestaan voor bouwwerken.*

Uitzondering verbod

Het in lid 10.2.4 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- d. *werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;*
- e. *bestaande en vergunde werken, geen bouwwerk zijnde, betreft met een hogere hoogte;*
- f. *bestaande bomen en/of houtgewas met een hogere hoogte;*
- g. *werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.*

Afwegingskader

De in lid 10.2.4 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan alleen worden verleend indien de te verwachten gevolgen door het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft niet direct of indirect leidt tot onevenredige afbreuk aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de cultuurhistorische waarde van de molen wordt gedaan en/of wanneer door het stellen van regels/voorwaarden hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.2.4 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van een de provinciale molendeskundige dan wel een onafhankelijke molendeskundige.

Artikel 11 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, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 meter zoals een muziektheater, jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
 1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m² bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m², mits:*
 1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
 2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
 3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen 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, maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij*

gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 overgangsrecht

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

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

12.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 147, 2024'.

Generaal Urquhartlaan
6861 GG Oosterbeek

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

Internet www.renkum.nl



Gemeente Renkum

