

# Bestemmingsplan Schelmseweg 101, 2024

IDN: NL.IMRO.0274.bp0227ob-va02



Gemeente Renkum



**Schelmseweg 101, 2024**

# Inhoudsopgave

<i>Toelichting</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Toekomstige situatie	12
<i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	21
3.4 Regionaal beleid	23
3.5 Gemeentelijk beleid	24
<i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	28
4.3 Bodem	29
4.4 Lucht	30
4.5 Geluid	31
4.6 Milieuzonering	31
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Water	33
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10 Natuurwaarden	37
4.11 Verkeer en parkeren	38
4.12 Kabels en leidingen	39
4.13 Economische uitvoerbaarheid	39
<i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Planregels	42
<i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>	45
6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
6.2 Zienswijzen	45
6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	46
6.4 Ambtshalve wijzigingen	47
<i>Regels</i>	49
<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	50

Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	61
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Bestemmingsregels</i>	63
Artikel 3	Bos	63
Artikel 4	Tuin	66
Artikel 5	Wonen	69
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	74
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Algemene regels</i>	77
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 8	Algemene bouwregels	78
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	81
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	83
Artikel 11	Overgangsrecht	83
Artikel 12	Slotregel	84

### *Bijlagen bij toelichting*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, mei 2023</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai, KuiperCompagnons, september 2023</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Quickscan Wet Natuurbescherming, Econsultancy, mei 2023</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Beeldkwaliteitplan, Annerie van Daatselaar, september 2023</i>



# *Toelichting*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het plangebied ligt aan de Schelmseweg in Oosterbeek, in de gemeente Renkum. De initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande perceel van de Schelmseweg 101 in twee delen splitsen en in het westelijke gedeelte van het perceel een nieuwe woning te realiseren. Zij willen tevens de bouwmogelijkheden van de bestaande woning aanpassen, zodat deze zich bij verbouwing beter voegt in de totale opzet. Daarvoor wordt het bestemmingsvlak van de huidige woning aangepast. De bestemmingsplanwijziging beperkt zich dus niet tot het deel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het gehele huidige perceel, inclusief de bestaande woning, wordt in de planwijziging betrokken.

De ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel (kadastraal bekend als Oosterbeek, sectie C, nummers 6438 en Oosterbeek, sectie D, 9777) van de woning aan de Schelmseweg 101 te Oosterbeek. De kavel ligt aan de Schelmseweg, welke aan de westkant kruist met de Utrechtseweg en aan de noordkant naar de Amsterdamseweg doorloopt. De westzijde van de kavel grenst aan de parkeerplaats van het naastgelegen flatgebouw Mariënborg. De oost- en de zuidkant van de kavel grenzen aan open agrarisch gebied, behorende bij het landgoed Mariëndaal.

Afbeelding 1.1 toont het plangebied en afbeelding 1.2 toont het plangebied in groter verband.



Afbeelding 1.1 Plangebied vanuit de lucht. Het plangebied is rood omkaderd.





*Afbeelding 1.2 Globale ligging plangebied en omgeving. Het plangebied is rood omcirkeld.*

### **1.3 Geldend en nieuw bestemmingsplan**

#### *Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (vastgesteld op 24 september 2014). In dit bestemmingsplan kent het perceel de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Bos'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen voor de bestaande woning. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

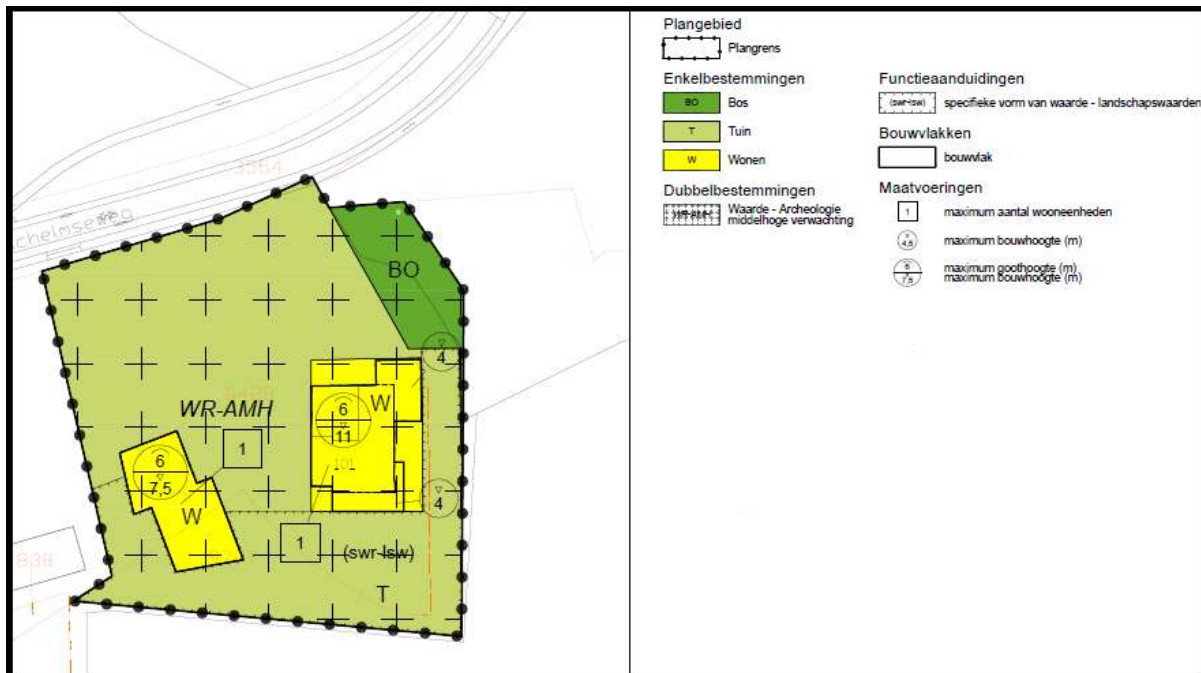
Buiten het bouwvlak is de bouw van een nieuwe woning niet toegestaan. Om het nieuwe planopzet mogelijk te maken is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten op de systematiek van het huidige bestemmingsplan. De regels zijn daarbij soms wel aangepast aan de nieuwe situatie.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014' (het plangebied is rood omkaderd)

#### Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe voorliggende bestemmingsplan 'Schelmseweg 101, 2024' heeft de bestaande woning aan de Schelmseweg 101 weer een woonbestemming. Maar het bestemmingsvlak is wel iets aangepast en deels verkleind (met name aan de zuidkant). De nieuwe woning heeft ook een woonbestemming gekregen met een bouwvlak. De ruimte om de woonbestemmingen kent, net als in het vorige bestemmingsplan, de bestemming 'Tuin'. Daarbinnen zijn geen gebouwen toegestaan. In het zuiden van de tuinbestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapwaarden' opgenomen om de onbebouwde openheid van het landschap te waarborgen. Daarmee wordt geborgd dat dit gedeelte van de tuin niet wordt / kan worden aangemerkt als 'vergunningvrij' achtererfgebied en dat hier dus geen vergunningvrije bouwwerken gebouwd kunnen worden. De bestemming 'Bos' in het plangebied is gelijk gebleven in het oude en nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 1.4 Verbeelding bestemmingsplan 'Schelmseweg 101, 2024'

## 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 Inleiding

Hierna wordt in hoofdstuk 2.2 een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Bij hoofdstuk 2.3 wordt de toekomstige situatie beschreven.

### 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Schelmseweg 101, te Oosterbeek. Binnen het gebied is nu één woning aanwezig. Vanaf de noordwestzijde van het perceel loopt een toegangsweg die de woning met de Schelmseweg verbindt. De bestaande woning is momenteel omringd met diverse bomen.

Op de plek waar de nieuwe woning komt ligt in de bestaande situatie een kleine vijver en bevinden zich een aantal bomen. Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van het plangebied, afbeeldingen 2.2 t/m 2.4 tonen foto's vanuit straatperspectief en afbeelding 2.5 toont een plattegrond van de huidige bebouwing.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie van het plangebied vanuit de lucht. Kijkrichting naar het noorden (Bron: Studio Douwe, 23 februari 2023).



*Afbeelding 2.2 Bestaande situatie van het plangebied vanaf de Utrechtseweg (Bron: Studio Douwe, 23 februari 2023).*



*Afbeelding 2.3 Bestaande situatie van het plangebied vanaf de Utrechtseweg (Bron: Studio Douwe, 23 februari 2023).*



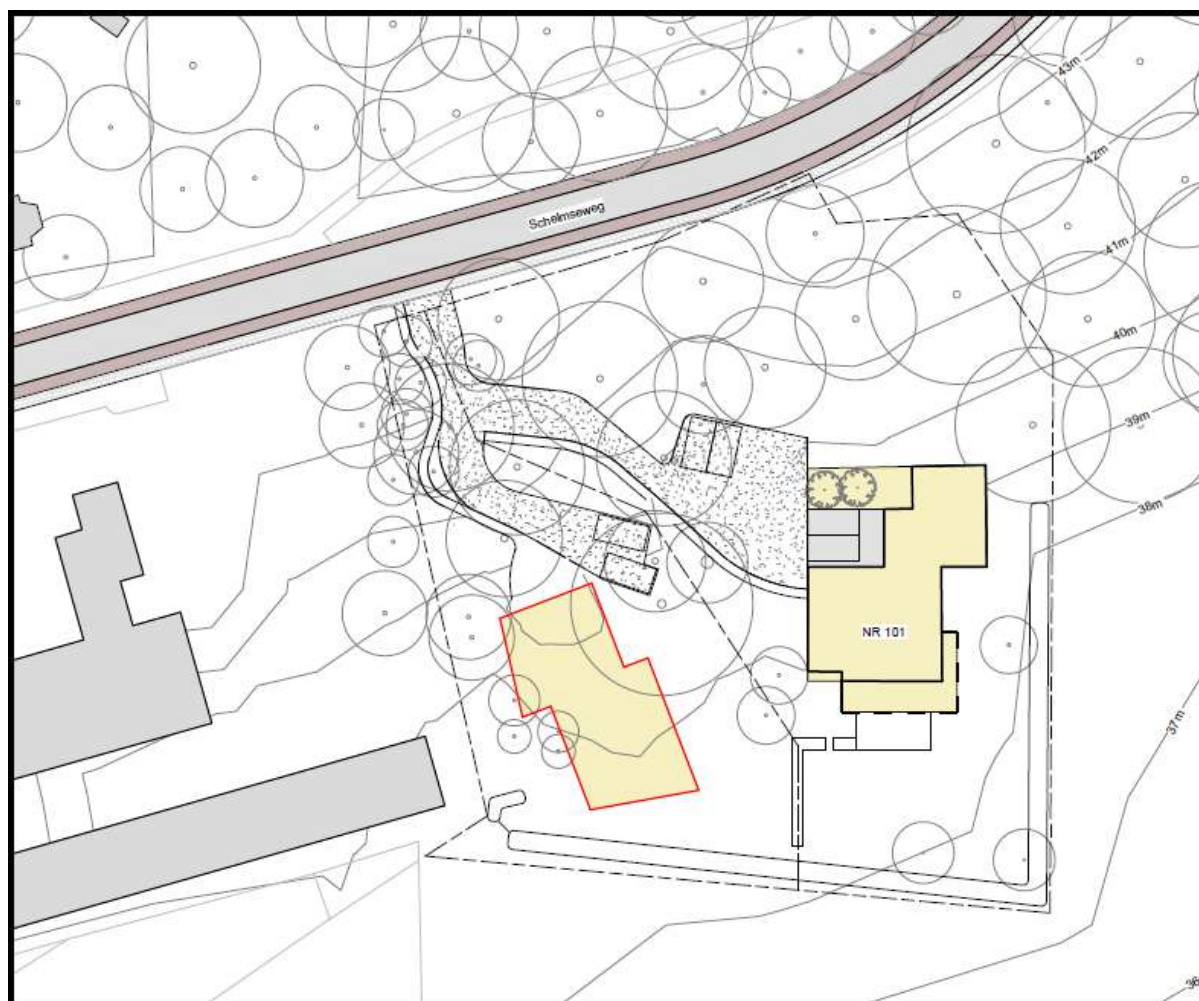
*Afbeelding 2.4 Bestaande situatie van het plangebied vanaf de Utrechtseweg (Bron: Studio Douwe, 23 februari 2023).*



Afbeelding 2.5 Plattegrond van de bestaande situatie van het plangebied (Bron: Studio Douwe, 23 februari 2023).

### 2.3 Toekomstige situatie

De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in de huidige tuin aan de Schelmseweg 101. De globale positionering van de woning is weergegeven in afbeelding 2.6. Met de toevoeging van de nieuwe woning zal de kavel gesplitst worden. De nieuwe woning heeft een vloeroppervlakte ('footprint') van ongeveer 200 m<sup>2</sup>, als het bouwvlak zoals opgenomen in dit bestemmingsplan volledig wordt bebouwd.



Afbeelding 2.6 Schets van mogelijke plattegrond van de toekomstige situatie (Bron: Studio Douwe)

De nieuwe woning zal gepositioneerd worden in het westelijke deel van het bestaande perceel. Vanaf de Schelmseweg zal de nieuwe woning, evenals de bestaande woning, nauwelijks zichtbaar zijn. De bestaande in-/uitrit van de bestaande woning blijft gehandhaafd en zal tevens dienen als in-/uitrit van de nieuwe woning. Na het eerste deel van deze oprit vanaf de Schelmseweg splitst deze zich in twee delen; een weg naar de bestaande woning en een weg naar de nieuwe woning (zie afbeelding 2.10). Voor bezoekers van de nieuwe woning worden nieuwe parkeerplaatsen gemaakt aan het einde van het deel van de bestaande oprit, die dienst gaat doen voor de nieuwe woning. Parkeren voor de bewoners van de nieuwe woning vindt plaats op eigen erf in de vorm van een garage bij de woning. De afstand tussen de bestaande en de nieuwe woning omvat minimaal 12,5 meter. De nieuwe woning zal uit maximaal twee bouwlagen bestaan. De nieuwe woning wordt voor de bezonning en het uitzicht vooral gericht op het zuiden. Op de erfgrans en langs de Schelmseweg worden zo veel mogelijk struiken en bomen behouden zodat de nieuwe woning vanaf de weg en vanaf de flat zo min mogelijk opvalt.

In het vigerende bestemmingsplan bestaat een bebouwingsmogelijkheid tussen de bestaande woning en de heg aan de zuidkant. Met dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid opgeheven.

In de afbeeldingen 2.7 t/m 2.9 wordt het toekomstige beeld vanaf de Utrechtseweg geschetst.

Deze wijziging van het bestemmingplan beoogt daarnaast de bouw mogelijkheden van de bestaande woning aan te scherpen, zodat het totaal beter op de locatie past en de landschapsbeleving veilig wordt gesteld. Het bouwvlak en het bestemmingsvlak worden daarop aangepast. Een deel het

bestemmingsvlak aan de zuidkant vervalt en dit wordt aan de noordkant, waar nieuwe bebouwing bij de bestaande woning beter past, weer toegevoegd (gecompenseerd).



*Afbeelding 2.7 Toekomstige situatie van het plangebied vanaf de Utrechtseweg (Bron: Studio Douwe, augustus 2023). Het nieuwe pand is in omvang en kleur ondergeschikt aan het bestaande pand.*



*Afbeelding 2.8 Toekomstige situatie van het plangebied vanaf de Utrechtseweg (Bron: Studio Douwe, augustus 2023).*

### *Beeldkwaliteit*

De randvoorwaarden voor de beoogde beeldkwaliteit van zowel de omgeving als het nieuw te bouwen pand zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan Schelmseweg 101 Oosterbeek (Annerie van Daatselaar, september 2023; bijlage 5). Het beeldkwaliteitsplan is voor de nieuwe woning, inclusief de bijbehorende terreininrichting, het aanvullend toetsingskader. Voor de terreininrichting wordt primair aangesloten op de bestaande kwaliteiten van de locatie. Het noordelijk en westelijk deel van het perceel wordt gekenmerkt door volgroeide grote bomen. In het westen, naast de flat, vormen zij samen met de onderbegroeiing een dicht scherm. In het noorden zijn het vooral solitairen in een open bostuin die aansluit op het bosje ten noordoosten van het perceel. De ruim 10 meter brede strook bevat verder coulissen van groenblijvende struiken op een aarden wal langs de Schelmseweg en in het lagere deel erachter. Het lijkt een geheel te vormen met het bosje ernaast.

Aan de oost- en zuidzijde van de woning is sprake van grotendeels gazonachtige siertuin met een sterke hagenstructuur (ontwerp tuin- en landschapsarchitect Rixta Romme). Een beukenhaag markeert de zuidgrens/ erf grens. De haag past goed bij het landschap en onttrekt de woonfunctie op



de begane grond grotendeels aan zicht van voorbijgangers.

De bestaande woning staat in de zuidoosthoek op een afstand van ongeveer 30 meter vanaf de erfgrans van de naastgelegen flat (Mariënborg). De woning ligt 1 meter hoger op de helling dan de haag aan de zuidzijde, wat vanuit de woning een mooi zicht biedt op de omgeving. Een aantal bomen in de tuin vergroent het zicht op de woning. Dat neemt niet weg dat de woning een markant punt vormt, gezien vanaf de Utrechtseweg.



Afbeelding 2.9 Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing. De bestaande kwaliteiten van de omgeving blijven behouden. De nieuwe woning voegt zich in het landschap en wordt stedenbouwkundige ondergeschikt aan de bestaande woning (Bron: Beeldkwaliteitsplan Schelmseweg 101; Annerie van Daatselaar, september 2023).



Afbeelding 2.10 Schets van de beoogde situering van de nieuwe woning met een natuurlijke afscherming tussen de woningen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Schelmseweg 101; Annerie van Daatselaar, september 2023).



Afbeelding 2.11 Impressie van de nieuwe woning (Bron: Studio Douwe, augustus 2023).

De nieuwe woning wordt een bescheiden volume in twee lagen, waarbij de tweede laag de woonlaag kan zijn, zodat het zicht op de omgeving optimaal kan worden benut. De garages worden inpandig (aan-)gebouwd. Op die manier wordt verrommeling door aan- en bijgebouwen zoveel als mogelijk vermeden. De woning is duidelijk kleiner dan de bestaande woning en in kleurstelling terughoudend. Duurzaamheid is kenmerkend voor de woning en dit komt terug in de opzet, uitstraling en in de materialisering van de woning. De opzet en materialisering zijn nader uitgewerkt in het beeldskwaliteitsplan.



ranke dakoverstekken



houten kozijnen



inpandige buitenruimte



veranda



heldere vormtaal

Afbeelding 2.12 referenties vormgeving nieuwe woning (Bron: Studio Douwe)



Afbeelding 2.13 referenties mogelijke gevelbekleding (Bron: Studio Douwe)

### Communicatie

De omwonenden zijn door de initiatiefnemers door middel van bewonersbrief in februari 2023 op de hoogte gesteld. Daarnaast is er nog een bijeenkomst op locatie georganiseerd voor de omwonenden, gevolgd door nog enkele afzonderlijke gesprekken. De reacties op het initiatief waren over het algemeen positief.

In een vroeg stadium is op locatie ook gesproken met een vertegenwoordiging van Vijf dorpen in 't Groen. Zij zien geen overwegende bezwaren tegen het initiatief, maar adviseerden wel om een beeldkwaliteitsplan op te stellen om de beoogde kwaliteit van het initiatief inzichtelijk te maken en ook bij de toekomstige planontwikkeling te borgen. Aan dat verzoek is voldaan.

## Hoofdstuk 3 *Beleid*

### 3.1 *Inleiding*

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

### 3.2 *Rijksbeleid*

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

##### 3.2.1.1 *Algemeen*

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

#### *Toetsing*

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

#### 3.2.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Indertijd was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. Deze structuurvisie gaf en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'MobiliteitsAanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid,

leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

### *Toetsing*

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet van nationaal belang en een verdere toetsing aan het nationaal beleid is niet nodig.

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

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

#### *Toetsing*

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom en is geen onderdeel van de EHS. Het Barro heeft geen directe doorwerking op deze ontwikkeling en belemmert deze verder niet.

#### *3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking*

##### *Besluit ruimtelijke ordening*

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is er sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit 3 treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip actuele regionale behoefte vervangen door behoefte. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel van het Bro:

*"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."*

#### *Toetsing*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning in de bebouwde kom van Oosterbeek (bestaand bebouwd gebied). Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor een ladderonderbouwing niet benodigd is. Met het plan wordt daarnaast een (beperkte) bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood in de regio.

### *3.3 Provinciaal beleid*

#### *3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening*

Voor het provinciaal beleid zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingverordening richtinggevend.

Beide documenten worden regelmatig aangepast, geactualiseerd en geconsolideerd. Op dit moment gelden de volgende versies als actueel provinciaal beleid.

1. Geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld 2018 - 12- 19),
2. Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld 2022 - 12- 21), op 01-01-2024 in de Omgevingsverordening Gelderland (in de lijn van de Omgevingswet en met voor regels over landschap) in werking getreden;
3. Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening (vastgesteld 2021 - 03 - 31),
4. Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening (vastgesteld 2021 - 09 - 07),
5. Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening (vastgesteld 2022 - 07 - 05).

Met de consolidatie van de omgevingsverordening en de actualisaties zijn de meeste recente besluiten en wijzigingen in inzichten verwerkt in de plannen. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

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

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

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### *Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren (zie paragraaf 3.2.4). Deze Rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

#### *Toetsing*

Een 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 en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Met de bouw van een nieuwe woning, die zorgvuldig wordt ingepast, worden de ruimtelijk en landschappelijk kwaliteiten van de locatie voldoende gewaarborgd.

Het plan is in paragraaf 3.2.4 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking.



### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 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'
  - Sociale huur;
  - Middeldure huur;
  - Bijzondere doelgroepen.
2. 'Op en top duurzaam'
  - verduurzaming bestaande voorraad;
  - gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
  - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
  - faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);
3. 'Verschil maken'
  - 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.

#### Toetsing

Er wordt één woning gebouwd, waardoor wordt ingespeeld op het huidige woningtekort. Het plan heeft betrekking op inbreiding in de bebouwde kom van Oosterbeek, omringd door woningen. Verder wordt er gasloos gebouwd en is ontwikkeling met duurzame materialen het uitgangspunt. De overige toetsingscriteria zijn niet van toepassing voor dit project.

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

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Omgevingsvisie Renkum 2040

Op 26 januari 2022 is Omgevingsvisie Renkum 2040 vastgesteld.

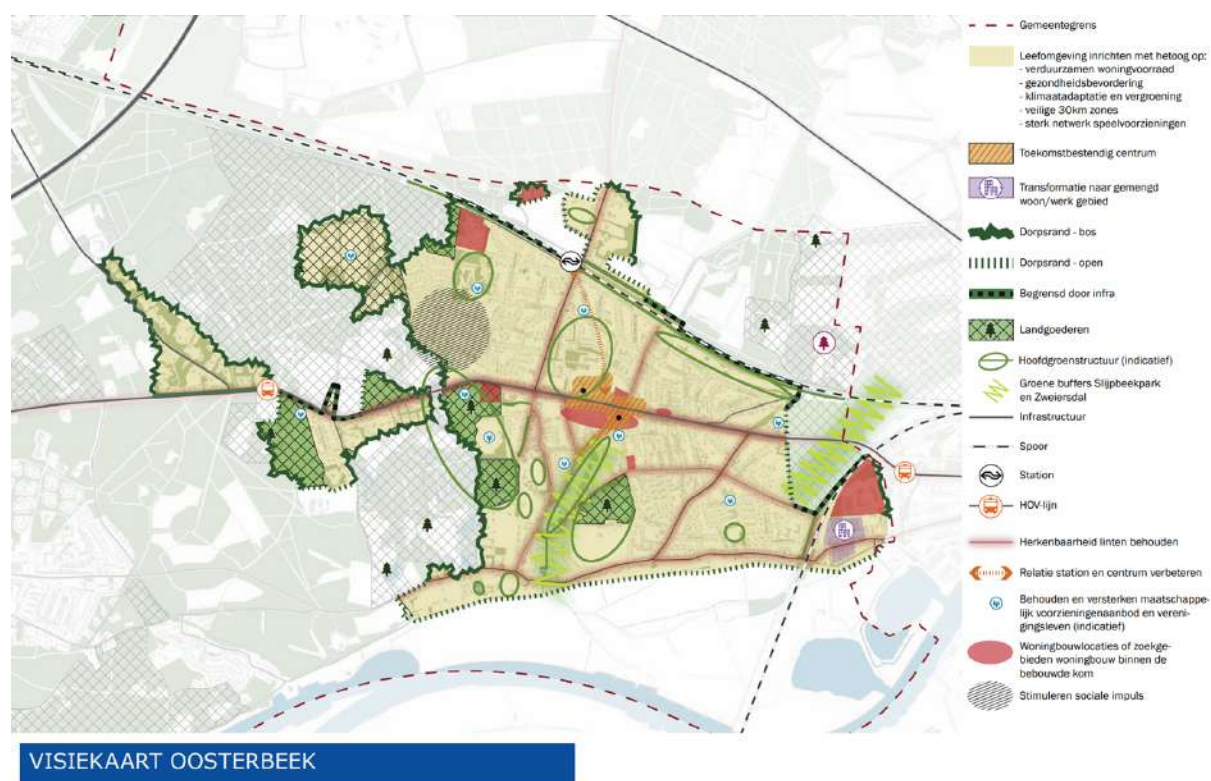
De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving van de gemeente op de lange termijn. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen 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.



Afbeelding 3.1 Visiekaart 'Omgevingsvisie Renkum 2040'



Abbeelding 3.2 Dorpskaart Oosterbeek van 'Omgevingsvisie Renkum 2040'

### Toetsing

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 het bebouwd gebied bouwen onder voorwaarden mogelijk (ja, mits-benadering). De locatie van Schelmseweg 101 ligt in de bebouwde kom. Daarnaast gaat het hier om het splitsen van een (woon-)perceel waardoor een extra woning gerealiseerd kan worden. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie.

#### 3.5.2 Nota Wonen 2019

De Nota Wonen 2019 (welke is vervallen op 20 december 2023) 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 klimaatneutrale 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 subregio Arnhem e.o. in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. 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.

#### *Toetsing*

De realisatie van één woning past binnen het gestelde in de Nota Wonen van de gemeente Renkum, met name binnen de speerpunten 2 en 6.

### *3.5.3 Programma Wonen 2024-2028*

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

*Thema 1: Versnellen bouwopgave.*

Doel is om, conform o.a. de Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Woondeal 2.0, de woningbouw in de gemeente te versnellen door voldoende passende woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen. Dit mede door de randvoorwaarden voor het (versneld te) kunnen bouwen te verbeteren. De opgave voor de gemeente Renkum is de realisatie van 950 woningen in de periode 2022 t/m 2030 en minimaal 100 tijdelijke woningen te bouwen. Met "versneld" wordt bedoeld dat de productie omhoog moet ten opzichte van de huidige productie.

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

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

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

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

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

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

**Toetsing:**

De ontwikkeling van 1 woning aan de Schelmseweg 1010 in Oosterbeek draagt, hoe beperkt ook, bij aan de wens om 950 woningen te bouwen. De ontwikkeling past in het 'Programma Wonen 2024-2028'.

## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

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

### 4.2    *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

### *Toetsing en conclusie*

De ontwikkeling van één woning blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare of 2.000 woningen. Gezien de beperkte omvang geeft dit geen aanleiding om het project aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de bouwmogelijkheden in de omgeving. Eventuele nadelige effecten zullen, ten opzichte van de huidige situatie, dermate klein zijn dat deze niet significant zullen zijn. Om deze redenen wordt het geheel niet gezien als een stedelijke ontwikkeling waardoor een separate aanmeldnotitie niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten:

- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Water
- Archeologie en cultuurhistorie
- Natuur en landschap
- Verkeer en parkeren

In de volgende paragrafen is per aspect beoordeeld wat de effecten van het plan zijn. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (belangrijke) nadelige milieueffecten optreden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

### 4.3 Bodem

In het kader van het wijzigen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie.

#### *Toetsing*

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Het plangebied heeft al de bestemming 'Wonen' en wordt gebruikt als tuin. Door Econsultancy is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De belangrijkste resultaten van het onderzoek worden hieronder omschreven.

Op basis van het vooronderzoek werd geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht diende te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak grindig, zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en plaatselijk zwak wortelhoudend en zwak kiezelhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak roesthoudend, zwak kiezelhoudend en bestaat plaatselijk uit sterk zandig leem.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond is licht verontreinigd met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Gezien het feit dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

#### *Conclusie*

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat er, gelet op de aard en mate van verontreiniging, geen reden voor een nader onderzoek bestaat. Daarnaast bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de realisatie van een woning op de onderzoekslocatie. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.4 Lucht

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

#### Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van slechts één woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

#### Conclusie

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



## 4.5 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het akoestisch onderzoek is in september 2023 door KuiperCompagnons uitgevoerd.

### *Toetsing*

De nieuw te bouwen woning ligt binnen de onderzoekszone van de Schelmseweg (50 km-deel) en de spoorlijnen ter hoogte van de locatie. Dit betekent dat op grond van de Wgh akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en er moet worden getoetst aan de normen van de Wgh. Het plangebied ligt niet in de zone van een industriegebied. Dit geluidsaspect kan dan ook buiten beschouwen worden gelaten. De meest nabij gelegen 30 km-weg is het 30 km-deel van de Schelmseweg. Dit deel van de Schelmseweg is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook beschouwd in het akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het verkeer op alle beschouwde wegen ter plaatse van het bouwvlak van de nieuwe woning geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 46 dB door het verkeer op de Schelmseweg. Het verkeer op de Utrechtseweg levert een geluidsbelasting op die niet hoger komt dan 45 dB. Het aspect verkeerslawaaï veroorzaakt dus geen belemmeringen en een procedure hogere waarde is dan ook niet aan de orde.

Het railverkeer op de spoorlijnen ter hoogte van de planlocatie veroorzaakt een geluidsbelasting die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB op de noordgevel.

Omdat er op geen enkele manier sprake is van een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde(n) is er ook geen sprake van cumulatie.

Onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is, gezien de resultaten van het onderzoek, dan ook niet nodig.

### *Conclusie*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï niet wordt overschreden. Dit betekent dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

## 4.6 Milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)" als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de

### *Toelichting*

VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

### *Toetsing*

Nabij het plangebied bevindt zich geen bedrijvigheid. Daarnaast worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken binnen het plangebied.

### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

## **4.7 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand/het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### *Toetsing*

Nabij het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgasleiding (N-568-10). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de buisleiding.

De externe veiligheidsrisico's ten gevolge van deze buisleiding is inzichtelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. Uit onderzoek opgenomen in dat bestemmingsplan is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de

oriënterende waarde. Geconcludeerd is dat het transport van gevaarlijke stoffen door de buisleiding geen belemmering vormt in het kader van het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toename van één woning, wat niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de brandweer om de gevolgen van een ongeval te bestrijden door de planvaststelling niet beïnvloed. De in het plan vastgelegde kleinschaligheid van de bebouwing borgt ten slotte dat het groepsrisico niet (ongebreideld) toe kan nemen.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.8 Water**

### *Rijksbeleid*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat

onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (Hoofdstuk 2,5). Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning). In artikel 2.38 van de verordening is opgenomen dat in een intrekgebied geen bestemming mag worden opgenomen die het mogelijk maakt fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, te winnen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dergelijke bestemmingen niet mogelijk. Het plangebied ligt daarnaast ook in een boringsvrije zone en koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone.

In een boringsvrije zone is het verboden om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Het gaat dan om een verbod om boringen te verrichten en om een verbod om grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld.

In een KWO-vrije zones is het verboden werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Het gaat dan om een verbod om boringen te verrichten en om een verbod om grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld. Ter plaatse blijkt uit gemeentelijk beleid over leemlagen en grondwaterstromen en daarbij uitgevoerd onderzoek dat ter plaatse geen leemlagen te verwachten zijn tot vijf meter diepte. Daarnaast is bij de bouw van de nieuwe woning niet voorzien in boringen / funderingen van meer dan drie meter diepte. Ook is niet voorzien in een koude-warmteopslag.



Afbeelding 4.1 Uitsnede kaart Omgevingsverordening, Water en milieu (arcering = intrekgebied en KWO-vrije zone)

### Beleid Waterschap

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Dit Blauw Omgevingsprogramma is de gebiedsgerichte doorvertaling van de BOVI2050.

Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplichte deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te te

leggen. Het waterbeheerprogramma is resultaatsverplichtend en zelfbindend.

Met de volgende intenties is het BOP door het Waterschap Vallei en Veluwe opgesteld:

- Gebiedsgericht: De vier deelgebieden van ons beheergebied staan centraal. We opereren meer vanuit de deelgebieden en minder vanuit centrale sturing.
- Omgevingsbewust: Volledig in de geest van de Omgevingswet; een digitaal product en sturend vanuit de behoeftes van de omgeving.
- Co-creerend: Het faciliteert de samenwerking met andere partijen en geeft vorm aan participatie via uitnodiging en uitgenodigd worden.
- Verantwoordelijk: Het BOP streeft maximale, maatschappelijke meerwaarde na op basis van onze rollen en bevoegdheden, die passen bij de opgaven (presterend, samenwerkend, responsief en rechtmatig).
- Adaptief: Voortschrijdend, responsief en flexibel, zodat kan worden ingespeeld op accentwijzigingen en veranderingen in de maatschappij.

In de BOP staan verschillende hoofddoelen met subdoelen geformuleerd op het gebied van waterveiligheid, watersysteem en wonen & zuiveren. Het BOP bevat vier gebiedsprogramma's. Het plangebied ligt in Gelderse Vallei. De Gelderse Vallei bestaat uit een gevarieerd landschap waarin landbouw, natuur en wonen samengaan. Er zijn 3 blauwe sleutelgebieden in de Gelderse Vallei geformuleerd. Het plangebied ligt niet binnen deze sleutelgebieden.

#### *Beleid gemeente Renkum*

De gemeente hanteert een bergingseis van 40 mm. Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak dient te worden geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen die uiteindelijk aangelegd worden.

Aanbevolen wordt om bij de toekomstige inrichting hemelwater zoveel mogelijk bovengronds af te voeren middels goten. Hierdoor wordt het bewustzijn en beleving aangaande 'water' bij de toekomstige bewoners vergroot. Daarnaast wordt aanbevolen om het water zoveel mogelijk bovengronds te laten infiltreren. Dit heeft als voordeel dat relatief eenvoudig onderhoud aan de infiltratievoorzieningen kan worden verricht. Het beheer van de infiltratievoorzieningen dient te worden vastgelegd binnen een vereniging van eigenaren of het gemeentelijk beheerssysteem.

#### *Toetsing*

De toename van het verhard oppervlak blijft beperkt tot het bestemmingsvlak van de nieuwe woning (maximaal 90 m<sup>2</sup>). Paden op het terrein zullen in een open, waterdoorlatende verharding (grind) worden uitgevoerd. De bodem is goed doorlatend en het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m -mv (zie bodemonderzoek). De waterhoeveelheid die bij een maatgevende bui dient te worden geborgd zal eenvoudig op het terrein infiltreren. Van afstroom naar de omgeving zal geen sprake zijn.

#### *Conclusie*

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### 4.9.1 Archeologie

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorisch waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

### Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming, namelijk 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Op deze gronden zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toelaatbaar indien het betreft:

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

De nieuwbouw van de woning valt binnen de randvoorwaarden die gelden bij deze archeologische dubbelbestemming. Het uitvoeren van een archeologische onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.9.2 Cultuurhistorie

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

De locatie was oorspronkelijk onderdeel van het landgoed Mariëndaal en grenst daar nu nog steeds aan. Dit landgoed is een rijksmonument. De locatie maakt daar nu geen (logisch) onderdeel meer vanuit en dient als zelfstandige eenheid te worden beschouwd. Op de locatie zijn geen erkende

cultuurhistorische waarden aanwezig die nog gerelateerd kunnen worden aan het landgoed.

### *Conclusie*

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.10 Natuurwaarden**

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

### *Soortenbescherming*

Door Econsultancy is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De onderzoeksresultaten geven het volgende beeld:

#### Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de kan van bomen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. Voor holenbroeders op de locatie zijn er geen aanvullende maatregelen nodig mits de bomen met boomholtes behouden blijven anders zullen deze buiten het broedseizoen verwijderd moeten worden. Indien ervoor gekozen wordt om de bomen met de geschikte boomholtes te kappen binnen het broedseizoen, moet een ter zake kundig ecooloog de boomholtes inspecteren om de daadwerkelijke functie van de boom vast te stellen voor holenbroeders.

#### Vleermuizen

Door de aanwezigheid van mogelijk geschikte boomholtes voor boombewonende vleermuizen is het van belang dat bomen met boomholtes behouden blijven. Dit om verstoring van potentiële verblijfplaatsen te voorkomen. De te kappen bomen op de onderzoekslocatie beschikken echter niet over boomholtes waar boombewonende soorten gebruik van kunnen maken. Wel dienen deze bomen geen verstoring te ondervinden van licht en moeten invliegmogelijkheden behouden blijven. Wanneer de bomen met boomholtes toch nog gekapt gaan worden, dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de verblijfsfunctie van deze bomen.

#### Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

De werkzaamheden kunnen mogelijk verstorend zijn. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

#### Hazelworm

Incidenteel kunnen individuen voorkomen op de onderzoekslocatie. Het terrein dient daarom ongeschikt gemaakt te worden in de maand september, waarbij begroeiing zoals struiken, vegetatie en takken- en bladerhopen verwijderd dienen te worden op de plaats waar de werkzaamheden plaats gaan vinden. Het is belangrijk dat het groen vanuit één richting wordt verwijderd zodat incidenteel voorkomende individuen genoeg vluchtwegen hebben om te ontsnappen.

In het kader van de soortbescherming is er geen vervolgonderzoek nodig. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning moet alleen rekening worden gehouden met de normale zorgplicht ten aanzien van de mogelijk op de locatie voorkomende (algemene) soorten.

### *Gebiedsbescherming*

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt wel noodzakelijk geacht.

Het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' ligt op ongeveer 150 meter afstand van de planlocatie. Het beoogde plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator). Met de calculator kan de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>2</sub>) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd en is in gebruik klimaat- en stikstofneutraal. Bij de realisatie van de woning zullen in de omgevingsvergunning en in de contracten met de aannemer afspraken worden vastgelegd waarmee de bouw zonder stikstofuitstoot wordt geborgd. Hierbij zal het gebruik van elektrische machines worden voorgeschreven. Door het uitsluiten van stikstofuitstoot bij de bouw en het realiseren van een klimaatneutrale woning kan stikstofdepositie op de omgeving worden uitgesloten en is het uitvoeren van een berekening met de AERIUS Calculator niet nodig. Negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

### Gelders NatuurNetwerk (GNN) - Groene ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied ligt niet in het door de Provincie Gelderland vastgesteld Gelders NatuurNetwerk (GNN) en ook niet in de Groene Ontwikkelingszone. Het plan heeft (mede) daarom geen negatieve effecten op die gebieden.

### *Conclusie*

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

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **4.11.1 Verkeer**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Schelmseweg. De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. De gemeente Renkum is conform de demografisch kencijfers van het CBS, aan te merken als een weinig stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.



Voor de woning is een worstcase-scenario gehanteerd waarbij wordt uitgegaan van de verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigen per etmaal. De huidige verkeersstructuur kan deze lichte toename goed verwerken. De bestaande in-/uitrit van de bestaande woning blijft gehandhaafd en zal tevens dienen als in-/uitrit van de nieuwe woning. Na het eerste deel van deze oprit vanaf de Schelmseweg splitst deze zich in twee delen; een weg naar de bestaande woning en een weg naar de nieuwe woning.

#### *4.11.2 Parkeren*

Parkeren wordt op eigen terrein voorzien. Aan het eind van de bestaande oprit worden twee nieuwe parkeerplaatsen gemaakt voor bezoekers van de nieuwe woning. Parkeren voor de bewoners van de nieuwe woning vindt plaats op eigen erf in de vorm van een garage bij de woning. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen.

#### *Conclusie*

Met inachtneming van het voorgaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

#### *4.12 Kabels en leidingen*

Ten noorden van het plangebied, langs de spoorlijn (Wolfheze - Arnhem), loopt een hogedruk aardgasleiding. Deze gasleiding (N-568-10). De invloed van deze gasleiding op de voorgenomen ontwikkeling wordt toegelicht in paragraaf 4.7. Er bevinden zich verder geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

#### *4.13 Economische uitvoerbaarheid*

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een (samenwerkings)overeenkomst tussen de gemeente en 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

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
2. en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
3. het bebouwen van de gronden;
4. 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 en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 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 en de regels 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 bouw mogelijkheden 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, als de regels en de verbeelding nog onduidelijkheden bevatten.

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

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

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Zo moet onder 'bouwperceel' verstaan worden: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het moet dus gaan om gronden met dezelfde bestemming die ook in eigendom zijn van dezelfde persoon, dan wel gronden die gehuurd worden door die persoon.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook 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. antidubbeltelregel: 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, Bos en Wonen. Daarnaast ken het bestemmingsplan de dubbelbestemming: Waarde - Archeologie middelhoge verwachting. De bestemmingen komen overeen met de vigerende bestemmingen op de locatie. In de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsplan Oosterbeek-Noord 2014 zo veel al mogelijk overgenomen.

### 5.2.2 Bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' wordt in het algemeen toegekend aan percelen bij of rondom de bestemming 'Wonen'. Bij dit bestemmingsplan is het grootste deel van de planlocatie bestemd als 'Tuin'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen, die aan de voorgeschreven maatvoeringseisen voldoende, toegestaan. Aan de zuidzijde is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat hier de

onbebouwde openheid van het landschap behouden blijft, dat dit geen 'erf' is en dat dit tuingedeelte dus geen 'vergunningvrij' achtererfgebied betreft waardoor er ook geen vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht.

### Bos

De bestemming 'Bos vormt een passende, beschermende regeling voor het deel van de planlocatie dat ook daadwerkelijk bos is en was. De gronden van dit perceel zijn bestemd voor bos, het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en morfologie, en de instandhouding herstel en/of ontwikkeling van de daar voorkomende waterlopen, watergangen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken. Met deze bestemming worden de genoemde waarden, voor zover relevant op deze locatie, optimaal beschermd evenals de aanwezige dan wel benodigde watervoorzieningen.

### Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de bestaande woning en aan de nieuw te bouwen woning in het plangebied. Het maximaal aantal woningen in een bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Voor beide bouwvlakken geldt dat er maximaal 1 woning mag worden gebouwd. 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.

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

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

#### 5.2.3 Dubbelbestemmingen

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 middelhoge verwachting. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

#### Waarde - Archeologische middelhoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is, conform gemeentelijk beleid opgenomen ter bescherming van de in grond potentieel (te verwachten) aanwezige

archeologische relictten. De gebieden met deze bestemmingen hebben een beschermingsregime gekregen met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

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

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte 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. 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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schelmseweg 101, 2024' heeft vanaf 29 november 2023 gedurende zes weken, dus tot en met 9 januari 2024 ter inzage gelegen. In de genoemde periode is er één zienswijze ingediend. In het Gemeenteblad van 29 november 2023 en in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe van 29 november 2023 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl).

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 november 2023 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Rijn en Veluwe en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting halverwege / eind december 2023 in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

Hierna is de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

#### 6.2.2 Zienswijze 1

Vitens, Postbus 1205, 8001 BE, Zwolle

Ontvangst zienswijze: 22 december 2023

Inboeknummer: 187954

#### samenvatting:

Het belang van reclamant is dat toekomstige ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben op de drinkwaterfuncties. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk en de verbouwing van de bestaande woning. De locatie is gelegen in een koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone, een boringsvrije zone en een intrekgebied. Een intrekgebied is voor reclamant belangrijk omdat water wat hier infiltreert jaren later als grondwater bij onze drinkwatervoorziening eindigt en opgepompt wordt voor drinkwater.

In de toelichting, hoofdstuk 4.8 Water, wordt onder Provinciaal beleid benoemd dat *"het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als 'intrekgebied' (reserveringsgebied voor potentiële, toekomstige waterwinning)"*. Een verwijzing naar de koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone en boringszone ontbreekt echter geheel in het ontwerpbestemmingsplan. Boringen en KWO brengen risico's met zich mee voor de drinkwaterwinning in Oosterbeek. Opwarming van grondwater kan leiden tot verandering van bijvoorbeeld de chemische kwaliteit, er kan negatieve beïnvloeding

optreden van de stromingsrichting van grondwater en er kunnen zich calamiteiten voordoen bij gebruik van vloeistoffen. Ook het boren in de bodem kan een bedreiging opleveren omdat hiermee beschermde lagen worden doorbroken. Reclamant wil graag een uitbreiding van de tekst waarin wel wordt ingegaan op deze beschermingszones. In de bestemmingsplanregels verzoekt reclamant hier ook een regel over op te nemen. Reclamant doet daarbij in de bijlage een tekstvoorstel. Reclamant hoopt dat die wordt overgenomen in het definitieve plan.

**reactie:**

Het is juist dat het plangebied ook ligt in een boringsvrije zone en in de koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone zoals die zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Per abuis is dat niet genoemd en verwerkt in de toelichting. Dit wordt alsnog opgenomen in de toelichting.

Echter dat leidt niet tot een aanpassing van het beoogde bouwplan aangezien daarin niet is voorzien in een KWO opslag en ook niet in het diep boren.

Het voorstel van een bestemmingsplanregeling wordt niet overgenomen. Ten eerste omdat dit het laatste bestemmingsplan is wat nog opgesteld wordt onder de Wet ruimtelijke ordening. Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en daarin kunnen geen bestemmingsplannen meer opgesteld worden maar moeten omgevingsplan opgesteld worden. Ten tweede gaat het hier slechts om een zeer klein perceel. Ongeveer de helft van de bebouwde kom van Oosterbeek ligt in de boringsvrije zone en de KWO-vrije zone. Voor dat hele gebied is niet eerder een dergelijke bestemmingsplanregel opgenomen. Daarom heeft het geen toegevoegde waarde om slechts voor dit kleine perceel een dergelijke regel op te nemen. De Gemeente heeft (als eerste gemeente in Nederland) al beleid over bescherming van grondwaterstromen en leemlagen en heeft daar al onderzoek naar gedaan en ook al regels opgenomen in de betreffende bestemmingsplannen. Daaruit blijkt dat ter plaatse geen leemlagen aanwezig zijn / te verwachten zijn binnen 5 meter diepte. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat het niet zonder vergunning en zonder geohydrologisch onderzoek toegestaan is om ter plaatse dieper dan 5 meter te graven en boren. Daarmee is het door reclamant gewenste belang al voldoende geregeld in het bestemmingsplan. Uit gemeentelijk onderzoek naar leemlagen is ook gebleken dat circa honderd meter ten oosten van het plangebied wel leemlagen te verwachten zijn op minder dan 5 meter diepte. Daarnaast verwijst het tekstvoorstel om in de regels op te nemen naar hetgeen in de provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen. Die verordening wijzigt zeer geregeld. De regels uit de provinciale Omgevingsverordening voor wat betreft de boringsvrije zones en de KWO-vrije zones hebben al een rechtstreekse werking en een vergunningplicht via de provincie. Daarmee is reeds geborgd dat dergelijke handelingen niet zondermeer toegestaan zijn. Daarnaast lijkt het ons beter om bij de toekomstige opstelling van een omgevingsplan voor het grondgebied van onze gemeente daarin voor zover dan nodig gemeentebrede (aangepaste) regels op te nemen over boringsvrijezones en KWO-vrije zones.

**conclusie:**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- in de toelichting bij hoofdstuk 4.8 'Water' wordt opgenomen dat het plangebied in een boringsvrije zone en in de koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone ligt zoals die zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

### 6.3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het volgende aangepast in het bestemmingsplan:



- in de toelichting bij hoofdstuk 4.8 'Water' wordt opgenomen dat het plangebied in een boringsvrije zone en in de koude-warmteopslag (KWO)-vrije zone ligt zoals die zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

#### **6.4 *Ambtshalve wijzigingen***

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.



# *Regels*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Schelmseweg 101, 2024' met identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0227ob-va02 van de gemeente Renkum.

#### 1.2 *bestemmingsplan*:

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

#### 1.3 *de verbeelding*:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0227ob-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 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Dit zijn in ieder geval de volgende bedrijven: fotograaf, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, pottenbakker, (muziek)instrumentenmaker, kaarsenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/analyse/hardwarebouw), traiteur, zadelmaker, koerierdienst, prothesemaker, glazenwasser, reisorganisatie (kleinschalig), reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's, tv's, horloges etc.) en een webwinkel (met zeer beperkte en ondergeschikte opslag ter plaatse). Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden bedrijf niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### 1.5 *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 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, logopedie en een internetbedrijf in het bouwen van websites en of het ontwerpen / bouwen /analyse van softwareapplicaties. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, pedicure en kinderopvang (alleen in de vorm van 'gastouder') en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

### 1.6 *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 achtgenoot of geregistreerde partner. De graad van aanverwantschap is gelijk aan de graad van bloedverwantschap van de echtgenoot of de geregistreerde partner. 1<sup>e</sup> graad aanverwantschap zijn de ouder(s) en kind(eren) van uw partner. 2<sup>e</sup> graad aanverwantschap zijn de grootouder(s), kleinkind(eren) en broer(s) en zussen) van uw partner.

### 1.10 *afhankelijke woonruimte:*

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

### **1.11 afwijking/afwijken:**

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

### **1.12 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **1.13 archeologische waarden:**

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

### **1.14 bebouwing:**

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

### **1.15 bebouwingspercentage:**

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

### **1.16 bed & breakfast:**

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

### **1.17 bedrijf:**

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

### **1.18 begane grond:**

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

### 1.19 *bestaand bouwwerk:*

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

### 1.20 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.21 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.22 *bijgebouw:*

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

### 1.23 *bloedverwantschap:*

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

### 1.24 *bouwen:*

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

### 1.25 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak.

### 1.26 *bouwlaag:*

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

### 1.27 *bouwperceel:*

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

### **1.28 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.29 bouwvlak:**

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

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

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

### **1.31 bouwwerk:**

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

### **1.32 carport**

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

### **1.33 cultuurhistorische waarden:**

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

### **1.34 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

### **1.35 dakkapel:**

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

### **1.36 dakopbouw:**

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

### **1.37 eerste verdieping**

de bouwlaag gelegen direct boven de begane grond.



### 1.38 erf- of terreinafscheiding:

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

### 1.39 erkend archeoloog:

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

### 1.40 erker

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw.

### 1.41 fysieke veiligheid:

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

### 1.42 gebouw:

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

### 1.43 gebruiken:

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

### 1.44 geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):

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

### 1.45 groot evenement

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

#### 1.46 helihaven

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

#### 1.47 hobbymatig houden van dieren:

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

#### 1.48 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.

#### 1.49 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.

#### 1.50 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.

#### 1.51 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.

#### 1.52 kap:

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

#### 1.53 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van bijvoorbeeld het kweken van vruchten, groenten, bloemen en/of planten.

#### **1.54 keermuur:**

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

#### **1.55 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).

#### **1.56 klein evenement:**

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

#### **1.57 kwetsbaar object**

een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel l, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dan wel de opvolger van dit besluit.

#### **1.58 landschapswaarde(n):**

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

#### **1.59 lessenaarsdak:**

een dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

#### **1.60 maatvoeringsvlak:**

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

#### **1.61 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.

#### **1.62 nadere eis:**

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

### **1.63 natuurwaarde(n):**

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

### **1.64 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.

### **1.65 nutsvoorziening:**

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

### **1.66 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.

### **1.67 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.

### **1.68 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.

### **1.69 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.

### **1.70 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg, pad of stoep grenst:
  1. de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw. Bij aan- en uitbouwen geldt de hoofdtoegang van het hoofdgebouw;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
  1. het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
- c. voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:

1. het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde).

### **1.71 praktijkruimte**

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

### **1.72 prostitutie:**

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

### **1.73 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 of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

### **1.74 sekswinkel:**

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

### **1.75 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.

### **1.76 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.

### **1.77 splitsing van een woongebouw:**

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

### **1.78 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.

### **1.79 verdieping:**

elke bouwlaag boven de begane grond.

### **1.80 voorkeursgrenswaarde:**

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

### **1.81 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.

### **1.82 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.

### **1.83 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.

### **1.84 zorgbehoevende:**

degene die mantelzorg heeft;

### **1.85 zorgverlener / mantelzorger:**

degene die mantelzorg geeft/verleend.

## Artikel 2 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Voor deze daaraan ondergeschikte bouwonderdelen geldt dat:

- , voorzover het schoorstenen en antennes betreffen, deze tot 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw niet meegerekend worden;
- voor zover het andere 'ondergeschikte bouwonderdelen' betreffen, de bepaling van artikel 2.12 geldt. Deze bepaling geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

### 2.5 *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.

### 2.6 *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.

### 2.7 *aanvullende regels voor de goothoogte van een bouwwerk:*

bij de vaststelling van de goothoogte worden goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

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

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

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

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

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

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

## ***2.11 ondergrondse diepte:***

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

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

bij de toepassing van het hiervoor in artikel 2 bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen worden 'ondergeschikte bouwdelen' buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding in verticale en/of horizontale en/of andere richting buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak of bouwhoogte of goothoogte niet meer bedraagt dan 1 meter; tenzij het een balkon betreft want dan mag de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedragen.

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

plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, muren (uitsluitend voor zover deze boven het platte dak uitsteken), hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, gallerijen, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. bos;
- b. de houtproductie;
- c. het behoud en herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en morfologie;
- d. waterlopen, watergangen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. niet beboste gedeeltes van de gronden;
- f. halfverharde en onverharde (wandel)paden;
- g. extensieve recreatie;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. andere werken.

#### 3.2 bouwregels

##### 3.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf - en terreinafscheidingen, hekken en keermuren de bouwhoogte mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

#### 3.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 5 meter, indien en voor zover dit ten behoeve van het beheer en/of onderhoud van deze gronden of de extensieve recreatie wenselijk of noodzakelijk is. Een en ander voor zover deze geen onevenredige belemmeringen vormen voor de in het plangebied levende flora en fauna, door de bouw de aanwezige ecologische, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en de morfologie niet onevenredig worden geschaad.

### 3.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken en het gebruik van niet als bouwwerk aan te merken vormen van opslag (zoals mestbassins) voor meststoffen, gebruik van bestrijdingsmiddelen en als stort- en of opslagplaats voor grond en afval.

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

#### 3.5.1 verbod

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

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;
- c. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen (zoals transport-, energie, en telecommunicatieleidingen) en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, sloten, greppels en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout, houtgewas en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben. Indien hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor het kappen is verleend, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet nodig.

#### 3.5.2 uitzondering verbod

Het in lid 3.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden welke:

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

#### 3.5.3 afwegingskader

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

- a. het werk, geen bouwwerk zijnde, en/of de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun (mede) bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ecologische, natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden van de gronden, dan wel wanneer een verbetering, herstel of ontwikkeling hiervan plaatsvindt;
- c. geen significante aantasting plaatsvindt van natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet. De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet bevoegde gezag;

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

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen (voortuinen) en terreinen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de (onbebouwde) openheid van het landschap en zorgdragen voor een overgang van het nabij gelegen agrarische gebied naar de bebouwing. Bebouwing met (vergunningvrije) gebouwen en vergunningvrije bouwwerken is hier niet toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 bouwregels

#### 4.2.1 gebouwen

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

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

#### 4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen, en;
- b. de bouwhoogte van keermuren mag maximaal 1 meter bedragen, en;
- c. de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
  1. mdat de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
  2. dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) maximaal

- 10% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;
3. dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.

### 4.3 nadere eisen

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

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

### 4.4 afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en toestaan dat:
  1. een aan- of uitbouw wordt gebouwd tot maximaal de hele breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
  2. de diepte van een aan- of uitbouw maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en c en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de aan- of uitbouw niet hoger mag zijn dan het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen, en;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en toestaan dat keermuren maximaal 2,00 meter mag bedragen, en;
- e. het bepaalde in lid 4.4.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en keermuren maximaal 2,5 meter mag bedragen;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

#### 4.4.2 afwegingskader

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

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

### 4.5 specifieke gebruiksregels

- a. 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;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' geldt dat deze gronden niet te worden beschouwd als (vergunningvrij) (gebouw)'erf' in de zin van artikel 1 van

*bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan dan wel zoals de opvolger van deze wettelijke regeling (zoals bijvoorbeeld opgenomen in de begrippen, bijlage 1, van het Besluit bouwwerken leefomgeving) luidt op het moment van inwerkingtreding van dit plan en /of in het gebied met deze aanduiding bestaat geen achtererfgebied, wat betekent dat vergunningvrij bouwen overeenkomstig artikel 22.27 van het omgevingsplan Renkum (Bruidschat van de Omgevingswet) niet is toegestaan.*

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.
- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden, zoals opritten en achterpaden,;
- f. groenvoorzieningen en bos;
- g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. 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 toegestaan;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- e. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen 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 bouwperceel met de bestemming Wonen, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak (A)	Maximaal met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bebouwen oppervlakte
0 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>	1/3 <sup>e</sup> deel van A, waarbij minimaal 20 m <sup>2</sup> mag worden bebouwd
> 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

> 300 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
> 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
> 800 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
>1000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen zijn, met dien verstande dat de 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, 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 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, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. de bouwhoogte van onoverdekte zwembaden maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren, vlaggenmasten en zwembaden) buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen.

### 5.3 nadere eisen

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

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



## 5.4 afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 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 toestaan dat in het bouwvlak één woning/wooneenheid meer wordt gerealiseerd, mits:*
  1. *de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*
  2. *de fysieke veiligheid niet in het geding is;*
- c. *het bepaalde in lid 5.2.1 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte wordt verhoogd tot maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale 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 toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, bedraagt;*
- e. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder b en toestaan dat de maximale goothoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 5 meter mag bedragen, waarbij de goothoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- f. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aan het hoofdgebouw gebouwde of aan de aan- of uitbouw gebouwde overkapping maximaal 6,5 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;*
- g. *het bepaalde in lid 5.2.3 onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter mag bedragen.*

### 5.4.2 afwegingskader

De in lid 29.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## 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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.2.1 onder b en toestaan dat tevens kamerbewoning/-verhuur en/of een zorgwoning is toegestaan in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen;*
- b. *het bepaalde in lid 5.1 en toestaan dat tevens bed & breakfast in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen mogelijk is;*
- c. *het bepaalde in lid 5.1 en toestaan dat in het hoofdgebouw en/of de aan- en uitbouwen en/of de bijgebouwen een aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk is;*
- d. *het bepaalde in lid 5.1, lid 5.6.1 onder c en lid 1 (begrippen) en toestaan dat bij een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf naast de bewoner nog andere medewerkers werkzaam zijn;*
- e. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat bijgebouwen bij een woning tijdelijk gebruikt worden voor bewoning, door de zorgbehoevende dan wel de zorgverlener/mantelzorger, als afhankelijke woonruimte, waarbij:*
  1. *het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;*
  2. *de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen. In zeer bijzondere situaties, zoals hoeksituaties of grote percelen waarbij ter plaatse een niet bebouwbare bestemming ligt, kan heb bevoegd gezag hiervan afwijken;*
  3. *de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 70 m<sup>2</sup>;*
  4. *geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
  5. *het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;*
  6. *aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*
- f. *het bepaalde in dit artikel en toestaan dat het hoofdgebouw (de woning) gebruikt wordt als een zogenaamde 'twee-' of 'drie-generatiewoning' waarbij de woning bewoond mag worden door maximaal drie gezinnen (huishoudens) met een familiere relatie middels een eerste of tweede graad bloedverwantschap of aanverwantschap waarbij:*
  1. *er sprake is blijft van één woning met daarin maximaal drie huishoudens;*
  2. *de woning uiterlijk en van binnen één geheel blijft vormen;*
  3. *de maximaal drie woonruimten niet volledig van elkaar mogen zijn afgescheiden, ze moeten dus met elkaar verbonden blijven met minimaal één, voor mensen toegankelijke, opening per bouwlaag;*
  4. *de woning slechts één voordeur blijft houden;*
  5. *geen splitsing van eigendom (woning zelf en/of bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;*
  6. *aan de afzonderlijke woonruimten geen (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een 'verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering').*

### 5.6.2 afwegingskader

De in lid 5.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

### *5.6.3 intrekken omgevingsvergunning om af te wijken*

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

- a. *ingeval, lid 5.6.1 onder e, de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
- b. *ingeval, lid 5.6.1 onder f, er geen sprake meer is van een familiale relatie in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> 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 500 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 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 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

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

### 6.4.2 uitzondering verbod

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

- a. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;*
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;*
- c. die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen*

*van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*

- d. die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van burgemeester en wethouders vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;*
- e. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.*

#### 6.4.3 afwegingskader

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

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

#### 6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden 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:
  - 1. de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;*
  - 2. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;**
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 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;*
- c. 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**

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

#### **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.

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

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

### **8.3 afwijkende bestaande afstand bouwwerken**

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



#### **8.4** *afwijkend bestaand bebouwingspercentage bouwwerken*

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

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 evenementen

Kleine evenementen zijn binnen alle bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos', 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).*

### 9.2 Parkeernormen

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

### 9.3 strijdig gebruik

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

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

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan;

- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de woonsituatie, de milieusituatie;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de sociale veiligheid;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- *de fysieke veiligheid.*

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;*
- b. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;*
- c. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen / bouwvlakken of bestemmingsgrenzen tot maximaal 3 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft dan wel voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;*
- d. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;*
  1. *met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 meter voor een muziektheater;*
  2. *met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter zoals een jongerenontmoetingsplek, gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuizen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
  1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;*
  2. *de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit houdt dus in dat indien de maximale bouwhoogte bijvoorbeeld 10 meter bedraagt er daarbovenop bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen kan komen van maximaal 2,5 meter, waarmee de maximale bouwhoogte daarvan samen met het gebouw 12,50 meter boven het peil van het gebouw bedraagt;*
- g. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterrassen met een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*
  2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad;*
- h. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, mits:*
  1. *dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;*

2. *de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;*
3. *de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.*
- i. *de bestemmingsbepalingen, met uitzondering van de bestemming 'Bos' en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:*
  1. *de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;*
  2. *de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;*
  3. *natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad en bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd;*
- j. *de bestemmingsbepalingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de bestemming, maximaal 2 (nood)lokalen, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, worden geplaatst bij gebouwen ten behoeve van educatieve doeleinden zoals (bijzondere) scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang, waarbij de afstand van deze (nood)lokalen tot het bijbehorende educatieve gebouw maximaal 100 meter mag bedragen en de noodzaak tot het plaatsen van de (nood)lokalen moet worden aangetoond;*

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 11.1.1 overgangsrecht

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

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

##### 11.1.2 afwijking

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

##### 11.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 11.2 overgangsrecht gebruik

##### 11.2.1 overgangsrecht

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

##### 11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 11.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 11.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## *Artikel 12 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Schelmseweg 101, 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](http://www.renkum.nl)



Gemeente Renkum

