

**Bestemmingsplan**  
**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d**  
**"Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026"**

IDN: NL.IMRO.0274.TAM004rh-va02



Gemeente Renkum



**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf,  
Veentjesbrug 2026"**

# Inhoudsopgave

<i>Motivering</i>	5
<i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging besluitgebied	6
1.3 Leeswijzer	8
<i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>	9
2.1 Huidige ruimtelijke situatie	9
2.2 Huidige juridisch-planologische situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	15
<i>Hoofdstuk 3 Beleidskader</i>	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
<i>Hoofdstuk 4 Gevolgen fysieke leefomgeving</i>	26
4.1 Milieueffectrapportage	26
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	28
4.4 Trillinghinder	29
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geur	30
4.7 Omgevingsveiligheid	30
4.8 Veiligheid	32
4.9 Ontplofbare oorlogsresten	33
4.10 Gezondheid	34
4.11 Water	34
4.12 Klimaatadaptatie	37
4.13 Natuur	38
4.14 Archeologie	42
4.15 Cultuurhistorie	42
4.16 Mobiliteit en parkeren	43
4.17 Omgevingskwaliteit	44
4.18 Toegankelijkheid openbare ruimte	44
<i>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</i>	46
5.1 Economische uitvoerbaarheid	46
5.2 Participatie en overleg	46
5.3 Zienswijzen	46
5.4 Ambtshalve wijzigingen	46
<i>Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</i>	48
<i>Regels</i>	49
<i>Hoofdstuk 1 (h. 22d paragraaf 1) Inleidende regels</i>	50

Artikel 1	Toepassingsbereik	50
Artikel 2	Begrippen	51
Artikel 3	Wijze van meten	63
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>(h. 22d paragraaf 2) Functies en gebiedsaanwijzingen</i>	65
Artikel 4	Bedrijventerrein	65
Artikel 5	Groen	68
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	70
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>(h. 22d paragraaf 3) Algemene regels voor activiteiten</i>	73
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 8	Algemene bouwregels	74
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	76
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 11	Overige regels	80
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Overgangs- en slotregels</i>	82
Artikel 12	Overgangsrecht	82

### *Bijlagen bij motivering*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Vooronderzoek bodem</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek Veentjesbrug 1</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek Veentjesbrug 3</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek Veentjesbrug 4</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Verkennend bodemonderzoek Veentjesbrug 6</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Quick scan flora en fauna</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Onderzoek stikstofdepositie</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Nader onderzoek flora en fauna</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Quick scan omgevingsveiligheid</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Archeologisch vooronderzoek</i>
<i>Bijlage 11</i>	<i>Watertoets</i>

### *Bijlage bij regels*

<i>Bijlage 1</i>	<i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>
------------------	---------------------------------------



## Motivering

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de Veentjesbrug (Veentjesbrug 6) te Heelsum bevindt zich de gemeentewerf van de gemeente Renkum. De gemeentewerf komt uit de jaren '80 van de vorige eeuw en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen voor een gemeentewerf. Het voornemen bestaat om aan de zuidzijde van de Veentjesbrug (Veentjesbrug 1 en 3-3a (deels)) een nieuwe gemeentewerf te realiseren. De gemeentewerf zal bestaan uit een gebouw met ruimte voor onder andere een kantine, kantoorruimten, werkplaatsen en opslag van materieel. Het gebouw zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een vlak hellend dak. Het terrein voorziet verder in voldoende parkeerruimte, een tasveld en de benodigde in- en uitritten. De zuidzijde van het perceel krijgt de groenfunctie, omdat deze tevens dienst doet als entree van het dorp. Rondom de parkeerplaatsen aan de zuidzijde zal een houtwal worden gerealiseerd, zodat deze aan het zicht worden onttrokken. Dit groene gedeelte zal tevens worden voorzien van een wadi om zo aan de gevraagde waterberging te kunnen voldoen.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijk omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd worden. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

### 1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen ten oosten van de kern van Heelsum, onderdeel van de gemeente Renkum in de Provincie Gelderland. Het besluitgebied bestaat uit meerdere percelen aan de oostzijde van de openbare weg Veentjesbrug. Het gaat om de percelen: Doorwerth, sectie B, 423 (grotendeels), 452, 487 (grotendeels), 521, 588 (deels) en 604 (grotendeels) en 605 (deels). De gezamenlijke oppervlakte van de gronden bedraagt ongeveer 8.410 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen ten westen van de A50. Aan de noordzijde grenst de locatie aan het perceel van de Veentjesbrug 3 met daarachter op het adres Veentjesbrug 5 de Stichting Cardiologie Heelsum. Aan de zuidzijde is de openbare weg Kabeljauw gelegen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Het besluitgebied globaal rood omcirkeld (Bron: PDOK Viewer).



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026"

*Globale begrenzing besluitgebied rood omlijnd (Bron: PDOK Viewer).*

### 1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische, als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie over hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige ruimtelijke situatie

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

De naam Heelsum duikt al in de 11e eeuw op. De geschiedenis van het plaatsje begint met vroege bewoning en de stichting van een kerk in de 15e eeuw. Vanaf circa 1600 werd het Heelsum een bloeiend industrieel centrum dankzij de vele papiermolens aan de Heelsumse Beek, waardoor het landschap zelfs werd aangepast. Na de piek in de papierproductie, die na 1850 afnam en culmineerde in de herbouw van Schut na een brand in 1895, evolueerde Heelsum. De eeuwwisseling bracht verschillende ontwikkelingen teweeg: begin 1900 ontwikkelde Heelsum zich tot een sereen villadorp, met statige woningen die vooral langs de Utrechtseweg verrezen. In de jaren 20 kwamen daar ook arbeiderswoningen bij. Door de gestage stedelijke groei zijn Heelsum en Renkum door de jaren heen steeds meer in elkaar overgevoeld. De vroegere gemeentelijke opsplitsing verdween in 1923 met de samenvoeging bij Renkum. Tenslotte was Heelsum in september 1944 een belangrijke locatie voor de luchtlandingen tijdens de Slag om Arnhem.

Rond de locatie van het besluitgebied is de grootste verandering in de afgelopen decennia de aanleg van de snelweg te zien. Zoals onderstaande kaart laat zien, lag de locatie reeds aan een doorgaande weg, maar van een snelweg was hier nog geen sprake. Pas in de jaren '70 is deze ontwikkeling tot stand gekomen. In de jaren '80 van de vorige eeuw zijn ten noorden van het besluitgebied de gemeentewerf en een afval brengstation gerealiseerd.



Het gebied rond het besluitgebied (gele stip) voor (links, 1967) en na (rechts, 1972) de aanleg van de snelweg (bron: Atlasleefomgeving).

#### 2.1.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de percelen aan de zuidzijde van de Veentjesbrug te Heelsum. In de huidige situatie bevindt zich hier een woning met bijgebouwen, een caravanstalling en een klein weiland. Het gebied wordt ontsloten via de rotonde van de N782, en de Bennekomseweg. De openbare weg waar het besluitgebied aan ligt, de Veentjesbrug, is doodlopend.

Voorliggend besluitgebied maakt onderdeel uit van de percelen Doorwerth, sectie B, 423





*Huidige situatie besluitgebied, gezien vanaf de Veentjesbrug (Bron: Breur Ecologie & Onderzoek, 2024)*

## **2.2 Huidige juridisch-planologische situatie**

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het 'Veentjesbrug' (vastgesteld op 29 juli 1997) dat is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Renkum. Op grond van dit bestemmingsplan kent het besluitgebied de enkelbestemming 'Bedrijvendoeleinden' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie I'; 'bedrijf tot en met categorie II'; 'bedrijf tot en met categorie III.1'; 'bedrijf tot en met categorie III.2'. Tevens kent het gebied de bestemming 'groensingel' (rondom de bedrijfsdoeleinden) en de bestemming 'agrarisch gebied II'. Verder zijn er twee aangewezen zones, een 'zone ten behoeve van ontsluitingsweg' en een 'zone ten behoeve van gastransportleiding'. Navolgende plankaart betreft een verbeelding van het vigerende bestemmingsplan in het besluitgebied.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Veentjesbrug' ter plaatse van het besluitgebied en omgeving (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Naast het bestemmingsplan 'Veentjesbrug', ligt er sinds december 2023 een nieuw bestemmingsplan als ontwerp ter inzage. Dit betreft het plan 'Buitengebied en drie centrale dorpen 2024' en is nog niet vastgesteld. Ter plaatse gelden ook de bestemmingsplannen 'Parapluherziening parkeren 2024' en 'Veentjesbrug en partiële wijziging 1998-1'. Deze bestemmingsplannen worden navolgend besproken.

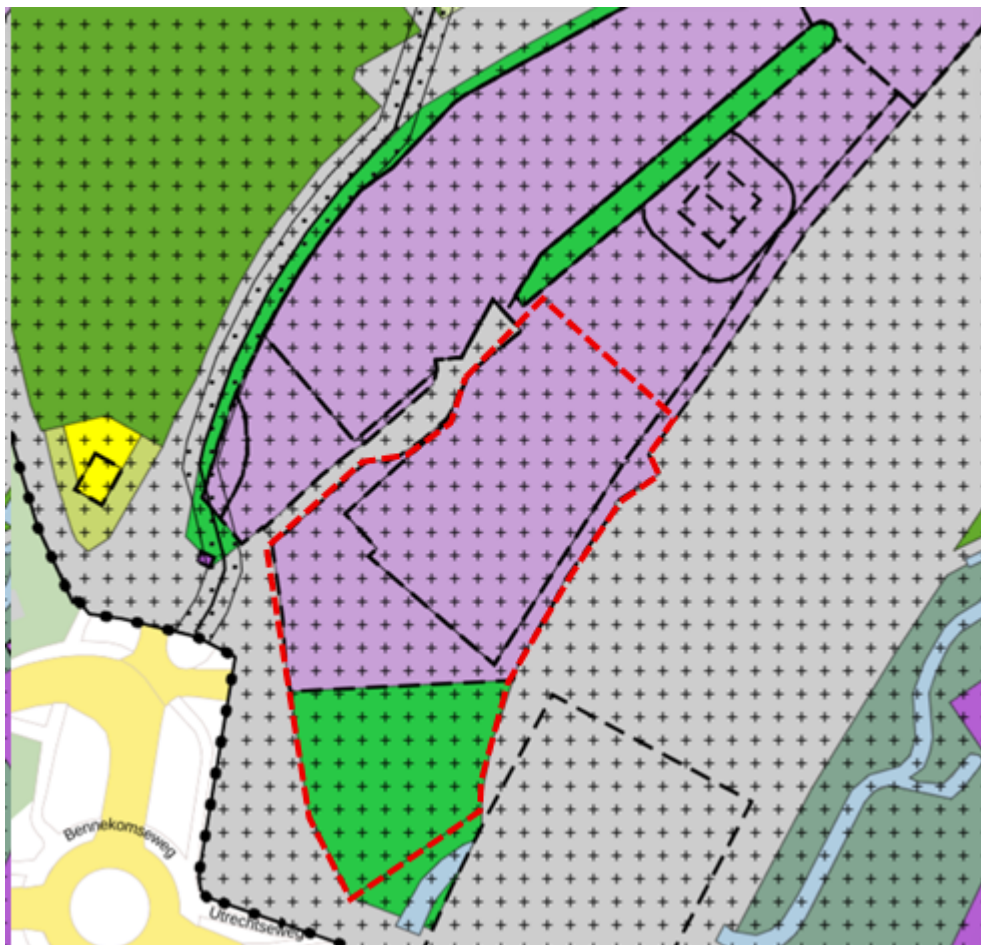
Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied en drie centrale dorpen 2024'

Op 27 december 2023 is een ontwerpversie van het bestemmingsplan 'Buitengebied en drie centrale dorpen 2024' gepubliceerd. Dit plan is nog niet vastgesteld en heeft daarom nog geen juridische draagkracht. Op dit moment is ook niet duidelijk en/of wanneer dit bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Voor voorliggend besluitgebied is er wel sprake van enkele wijzigingen ten opzichte van 'Veentjesbrug en partiële wijziging 1998-1'. Van enkele bouwvlakken ter plaatse is de categorie van de functieaanduiding gewijzigd. Voorliggend besluitgebied bevindt zich volgens het ontwerpbestemmingsplan op een bedrijventerrein met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met

categorie 2'. Verder kent gebied op basis van dit plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'.

Bedrijventerrein met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de bedrijfsfunctie. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn (dienstverlenende) bedrijven toegestaan van categorie 1 en categorie 2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Hieronder vallen onder meer tuinbouwbedrijven, kleine broodfabrieken en uitgeverijen, binderijen en kleine drukkerijen. Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied en drie centrale dorpen 2024' (ontwerp) met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Waarde - archeologie hoge verwachting

Met deze dubbelbestemming zijn ter plaatse ook eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd en wordt bij bodemingrepen van meer dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld een archeologisch onderzoek gevraagd.

Veentjesbrug en partiële wijziging 1998-1

De 'Partiële herziening 1998-1, Voorschriften bestemmingsplan Veentjesbrug' is een kleine wijziging

van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Veentjesbrug', vastgesteld op 27 januari 1999. Het bestemmingsplan is van toepassing op een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. De partiële herziening 1998-1 richtte zich specifiek op het actualiseren en optimaliseren van de planologische situatie op dit bedrijventerrein, inclusief een zeer beperkte uitbreiding van de bestemming bedrijventerrein.

#### Parapluherziening parkeren 2024

In Renkum is alleen in de recent vastgestelde bestemmingsplannen (vanaf circa 30 september 2015) een parkeerregeling opgenomen. Het gaat hierbij om bestemmingsplannen voor diverse nieuwe ontwikkelingen en beheerbestemmingsplannen waaronder 'Oosterbeek-Zuid 2016' en 'Wolfheze 2017'. In deze recente bestemmingsplannen wordt verwezen naar het Renkumse parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Parkeernota 2014-2020. Ook in de overige en oudere bestemmingsplannen moet een parkeerregeling worden opgenomen. Anders kan bij aanvragen om een omgevingsvergunning gebaseerd op deze oudere bestemmingsplannen geen parkeertoets meer plaatsvinden. Daarom is op 27 maart 2024 de 'Parapluherziening Parkeren 2024' vastgesteld.

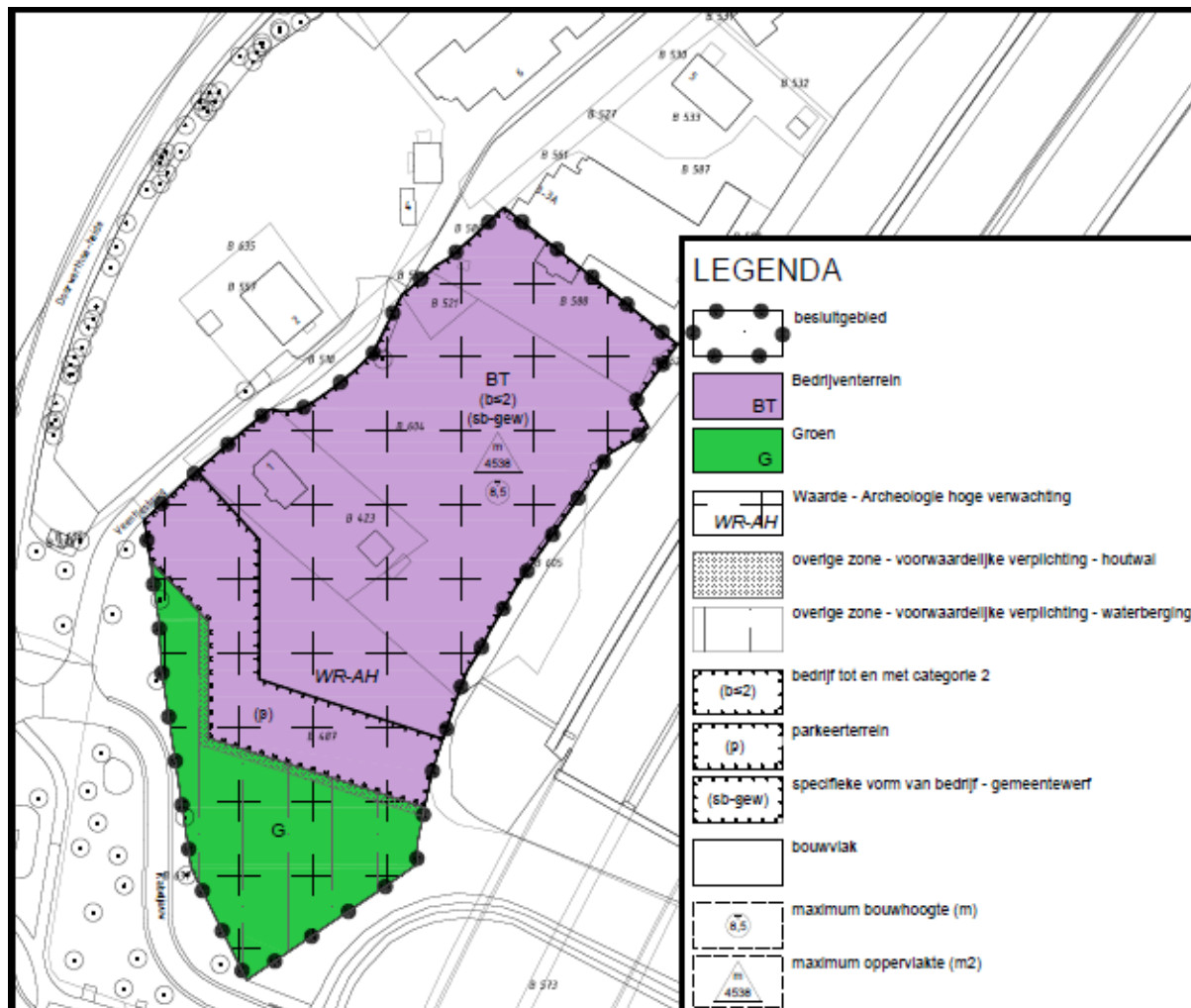
Dit bestemmingsplan voorziet in een parkeerregeling voor de oudere bestemmingsplannen in de gemeente die nog geen parkeerregeling kennen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren 2024' voegt aan die bestemmingsplannen een parkeerregeling toe die regelt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn.

#### Nieuw TAM-omgevingsplan

Op basis van het huidige geldende bestemmingsplan ('Bedrijfsdoeleinden') het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling niet (geheel) mogelijk. Dit vanwege de toegestane bedrijfscategorieën, bouwgrenzen en grenzen van die bestemming(en). Ook binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', 'bedrijf tot en met categorie 2' uit het ontwerpbestemmingsplan is de realisatie van een gemeentewerf niet (geheel) toegestaan. Het voornemen bestaat om ter plaatse een gebouw en gebruik als gemeentewerf te realiseren. Vaak wordt dit gekwalificeert als een functie 'bedrijf tot en met categorie 3.1', eigenlijk alleen als dit in combinatie is met een afval-inzameldepot. De gemeentewerf zelf heeft echter geen afval-inzameldepot, waardoor de bedrijfscategorie lager zal uitvallen, richting categorie 2. Om dit goed te regelen en discussie te voorkomen is het voornemen in het nieuwe TAM-omgevingsplan naast 'bedrijf tot en met categorie 2' een specifieke aanduiding op te nemen, te weten 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf'. Hierbinnen is een gemeentewerf met of zonder gronddepot (niet zijnde een afvalverwerkingsbedrijf en/of een vuiloverslagstation) toegestaan.

Daarnaast bestaat het voornemen een deel van het naastgelegen perceel met de agrarische bestemming (of: groenbestemming in het ontwerpbestemmingsplan) ook in te zetten als onderdeel van de nieuwe gemeentewerf. Hierbij wordt een strook aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein' wat inhoudt dat daar alleen geparkeerd mag worden ten behoeve van de bedrijfsactiviteit (dus geen bedrijfsmatige activiteiten alhier). Het parkeerterrein wordt met groen / houtsingel visueel afgeschermd. In de bestemming 'Groen' wordt een wadi voorschreven met een bepaalde opvang-infiltratiecapaciteit die te maken heeft met de nieuwe gemeentewerf. Buiten de aanduiding 'parkeerterrein' is ene bouwvlak opgenomen met ene maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Van het bouwvlak mag 70% bebouwd worden met gebouwen (dat was ook zo in het ontwerp-plan opgenomen). Maar omdat 70% van dat bouwvlak (wat niet zo eenvoudig te meten is) lastig uit te rekenen is, is nu de oppervlakte van het bouwvlak uitgerekend (te weten: 6.483 m<sup>2</sup>), waarbij ook uitgerekend is wat dan 70% daarvan is, namelijk 4.538 m<sup>2</sup>. Daarom is in het bouwvlak opgenomen daarbinnen maximaal 4.538 m<sup>2</sup> aan gebouwen bebouwd mag worden.

Dit maakt dat het realiseren van de beoogde gemeentewerf niet is toegestaan op basis van de opgenomen regels in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Renkum. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is het voorliggende TAM-omgevingsplan als wijziging van het omgevingsplan opgesteld.



Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d 'Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026'

### 2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om aan de zuidzijde van de Veentjesbrug een nieuwe gemeentewerf te realiseren. Dit omvat enkele percelen ten zuiden van de huidige gemeentewerf. De huidige, leegstaande woningen en bijbehorende bebouwing zullen hiertoe gesloopt worden. De nieuwe gemeentewerf zal bereikbaar zijn via de Veentjesbrug. Onderdeel van de ontwikkeling is ook de realisering van parkeerplekken en een gebouw voor personeelsvoorzieningen en opslag.

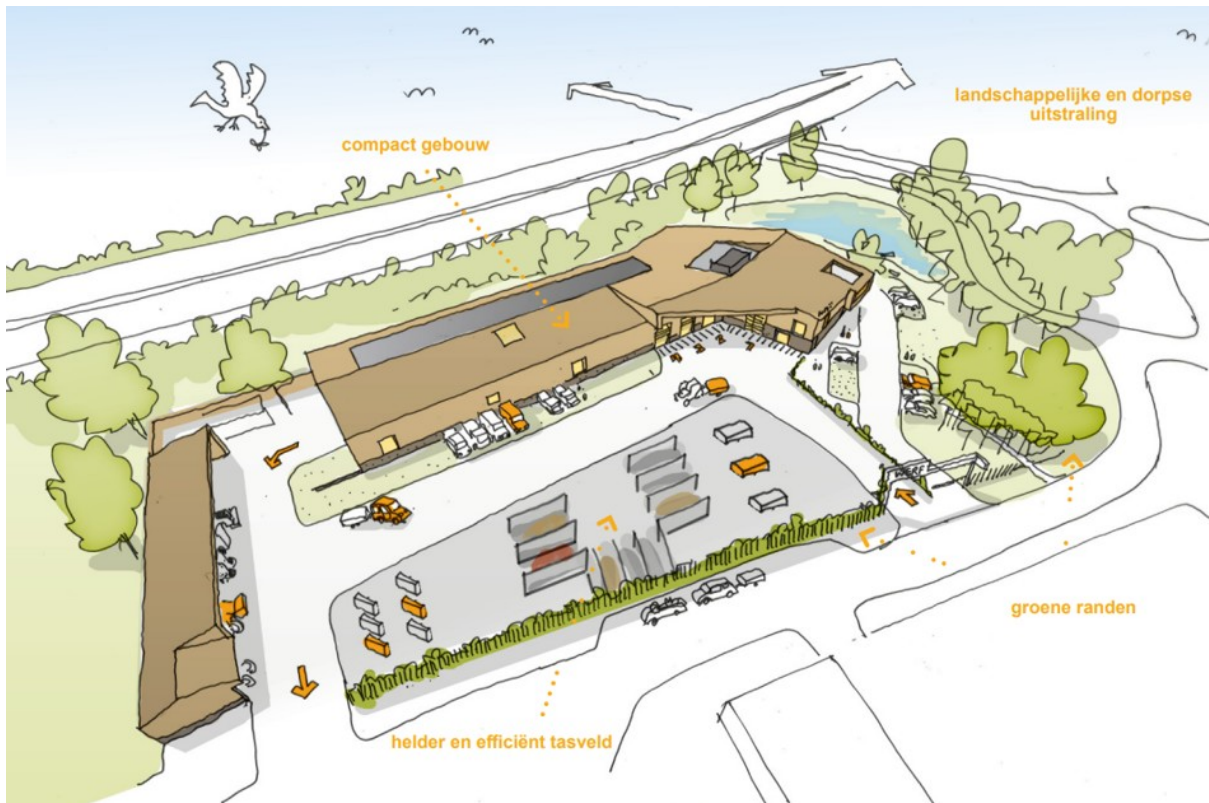
De beoogde bebouwing in de toekomstige situatie betreft de nieuwbouw van een twee bouwlagen tellend kantoorgebouw, een enkellaags remise en een buitenberging. Er wordt gekozen voor ingetogen kleuren voor een rustige sfeer. Het kantoorgedeelte in twee bouwlagen krijgt een

duidelijke plint, die van een robuust en solide materialisering is. De uitstraling zal zoveel mogelijk natuurlijk zijn, waarbij gebruik wordt gemaakt van houten spanten en balken en stalen funderingen. In het kantoorgebouw zelf is ruimte voor een kantine voor medewerkers van de gemeentewerf, kantoorplekken, overlegruimten, kleedruimten en opslag. Het beoogde kantoorgebouw heeft in de huidige schetsen een bouwhoogte van circa 8,2 meter en een goothoogte van circa 5,5 meter. Verder kent het beoogde kantoorgebouw in de huidige schetsen een oppervlakte van circa 650 m<sup>2</sup>, de remise een oppervlakte van circa 1.520 m<sup>2</sup> en de terreinopstallen gezamenlijk circa 620 m<sup>2</sup>.

Onderdeel van de ontwikkeling is de herinrichting van de kavel. Het streven is hierbij om de groene entree tot de kern Heesum te behouden en waar mogelijk te versterken. Hiertoe worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden en wordt een houtwal gerealiseerd als bufferzone tussen het weiland en de werf. De houtwal heeft ook tot doel om de werf en met name de parkeerplaatsen uit het zicht te onttrekken. Het bebouwd oppervlakte wordt bewust aan de buitenranden van de kavel aangelegd. Hierdoor ontstaat er een compact buitenterrein dat rondom wordt afgeschermd door de bebouwing. Middels een enkele rijbaan is het bedrijfsterrein goed bereikbaar en zorgt voor een snelle doorstroom. De toegang tot het kantoor voor personeel en bezoekers is duidelijk gescheiden van de overige logistieke bewegingen op het terrein zodat er sprake kan zijn van een efficiënte ontsluiting. Bij het kantoordeel is een heldere scheiding gerealiseerd tussen fietsers en auto's. Beide dichtbij de hoofdentree en personeelsingang. Op het werkterrein zetten we een efficiënte routing op van éénrichtingsverkeer voor alle buitenfuncties. Hiermee worden kruisende bewegingen voorkomen en de veiligheid op het terrein vergroot.

Om te voldoen aan de gevraagde waterhuishouding op het terrein wordt het bestaande weilandje aan de zuizijde ingezet als bufferzone voor waterinfiltratie middels een wadi. Hiermee wordt het karakter van een 'nat' weiland nog verder versterkt.

Navolgende situatieschets toont een impressie van de toekomstige situatie.



Ontwerpschets beoogde ontwikkeling gezien vanaf de oostzijde (Bron: bdg architecten).



Ontwerpschets beoogde bebouwing gezien vanaf de zuidwestzijde (Bron: bdg architecten).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

#### **Motivering**

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe gemeentewerf ten zuiden van de Veentjesbrug te Heesum. Hierbij is aandacht besteed aan het op een juiste wijze inpassen van de werf in de omgeving en is in het ontwerp rekening gehouden met het karakter van de omgeving als 'entree tot Renkum'. Daarnaast resulteert de ontwikkeling in de toevoeging van extra functies en een prettige en veilige werkplek. Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een passende en toekomstbestendige invulling van de locatie. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook

inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.

- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

### **Motivering**

In voorliggende situatie raakt dit plan geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Motivering**

Het voornemen bestaat om een nieuwe gemeentewerf te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met de voorgaande situatie, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met de voorgaande situatie. Gelet op het feit dat de gronden voor het overgrote deel reeds de bedrijfsbestemming kennen in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied en drie centrale dorpen 2024' wordt geacht dat de ontwikkeling niet hoeft te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierom niet noodzakelijk geacht.

### **Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit de Rijksoverheid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

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

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

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

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

### **Motivering**

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is dat alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd wordt en zoveel mogelijk circulair wordt gebouwd. De beoogde gemeentewerf voldoet hieraan. Zo zal de werf aardgasloos ontwikkeld worden en voldoen aan de meest recente BENG-normen. De werf kan tevens een platform zijn voor de energietransitie door de implementatie van duurzame logistiek en bedrijfsvoering. Deze functies dragen bij aan een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving. Op deze manier wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige invulling van de locatie. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee

in lijn met het gegeven uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In april 2026 heeft de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie in ontwerp ter inzage gelegen. De verwachting is dat die in het najaar van 2026 zal worden vastgesteld.

### *3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland*

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In maart 2026 heeft de nieuwe ontwerp-omgevingsverordening ter inzage gelegen. De verwachting is dat die medio oktober 2026 zal worden vastgesteld.

### **Motivering**

Voor voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe gemeentewerf gerealiseerd en zijn enkel bepaalde aspecten uit de provinciale omgevingsverordening hiervoor van toepassing. Deze worden navolgend toegelicht.

#### *Ammoniakbuffergebied*

Het besluitgebied bevindt zich binnen een ammoniakbuffergebied, zoals geconstateerd bij raadpleging van de digitale omgevingsverordening. Conform artikel 4.42 van de provinciale verordening zijn ontwikkelingen die een toename van ammoniakemissie veroorzaken hier niet zonder meer toegestaan. De voorliggende ontwikkeling zal geen relevante ammoniakemissie genereren die gevoelige natuurgebieden in de omgeving zou kunnen beïnvloeden. De activiteiten op de werf zijn immers primair gericht op beheer en onderhoud, en niet op bronnen zoals veehouderij. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de voorschriften betreffende het ammoniakbuffergebied.

#### *Beperkingengebied stikstofemissie*

De digitale omgevingsverordening wijst uit dat het besluitgebied binnen een beperkingengebied voor stikstofemissie valt. Dit betekent dat de realisatie van een nieuwe gemeentewerf geen significante toename van stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebieden mag veroorzaken. Dit wordt verder toegelicht in de paragraaf 4.13 en het onderzoek naar stikstofdepositie.

#### *Gelderse streek Veluwe*

Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Veluwe. Volgens artikel 2.47 van de provinciale omgevingsverordening geldt hier een kwaliteitsverbeteringsplicht voor de Veluwe. Dit

houdt in dat ontwikkelingen binnen dit gebied moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van de Veluwe, zoals rust, stilte, donkerte, cultuurhistorie, natuur en landschap. De ontwikkeling van een nieuwe gemeentewerf in Heelsum is zodanig vormgegeven dat deze landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast, met aandacht voor de ecologische waarden en de visuele kwaliteit van het gebied. Er wordt gestreefd naar een compacte en efficiënte inrichting, met waar mogelijk gebruik van duurzame materialen en landschapseigen beplanting.

#### *Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied*

Uit de digitale omgevingsverordening blijkt dat het besluitgebied binnen een glastuinbouwontwikkelingsgebied valt. Artikel 4.19 van de provinciale verordening verbiedt de vestiging, uitbreiding of herontwikkeling van glastuinbouwbedrijven buiten dergelijke specifiek aangewezen gebieden. De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een gemeentewerf, welke geen glastuinbouwactiviteiten omvat.

#### *Intrekgebied*

De ligging van het besluitgebied binnen een intrekgebied wordt bevestigd door de digitale omgevingsverordening. Dit impliceert dat de grondwaterwinning voor drinkwater hier van cruciaal belang is en dat grondwaterbedreigende activiteiten niet zonder meer zijn toegestaan, zoals geformuleerd in artikel 4.36 van de provinciale verordening. Met de voorliggende ontwikkeling van een gemeentewerf worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit of kwantiteit van het grondwater in het intrekgebied. Opslag van milieubelastende stoffen zal conform de strengste milieueisen plaatsvinden, in vloeistofdichte voorzieningen en onder strikt toezicht. Bovendien zal regenwater gescheiden worden afgevoerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de voorschriften betreffende het intrekgebied.

#### *Nationale landschappen*

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een Nationaal Landschap, zoals gedefinieerd in de digitale omgevingsverordening. Nationale Landschappen zijn gebieden met uitzonderlijke kwaliteiten waarvoor specifieke beschermingsregimes gelden, conform artikel 2.50 van de provinciale verordening. De ontwikkeling van een nieuwe gemeentewerf in Heelsum bevindt zich buiten deze beschermde categorie en heeft derhalve geen directe impact op de doelstellingen van Nationale Landschappen. De aanleg van de werf is gepland op een locatie die reeds bedrijfsmatig is beïnvloed en niet behoort tot de kernkwaliteiten van dergelijke landschappen.

#### *Verbodsgebied windturbines Veluwe*

Uit de digitale omgevingsverordening blijkt dat het besluitgebied binnen het verbodsgebied voor windturbines Veluwe valt, zoals vastgelegd in artikel 4.54 van de provinciale verordening. In dit gebied zijn windturbines niet toegestaan, teneinde de openheid en de landschappelijke en ecologische waarden van de Veluwe te behouden. Met de voorliggende ontwikkeling, een gemeentewerf, zullen geen windturbines worden geplaatst.

#### *Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland*

Het besluitgebied ligt binnen het werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland. Dit betekent dat de ontwikkeling van de gemeentewerf dient te voldoen aan de wet- en regelgeving betreffende faunabeheer en het beschermen van de aanwezige fauna. De voorliggende ontwikkeling zal rekening

houden met mogelijke verstoring van wild en de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Eventuele ecologische inventarisaties zullen voorafgaand aan de realisatie plaatsvinden, en mitigerende maatregelen zullen worden getroffen indien noodzakelijk, zoals het aanpassen van werkmethoden of het creëren van compenserende leefgebieden. De ontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de richtlijnen en plannen van de Faunabeheereenheid Gelderland.

### **Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsambities en doelstellingen en ter plaatse geldende regels.

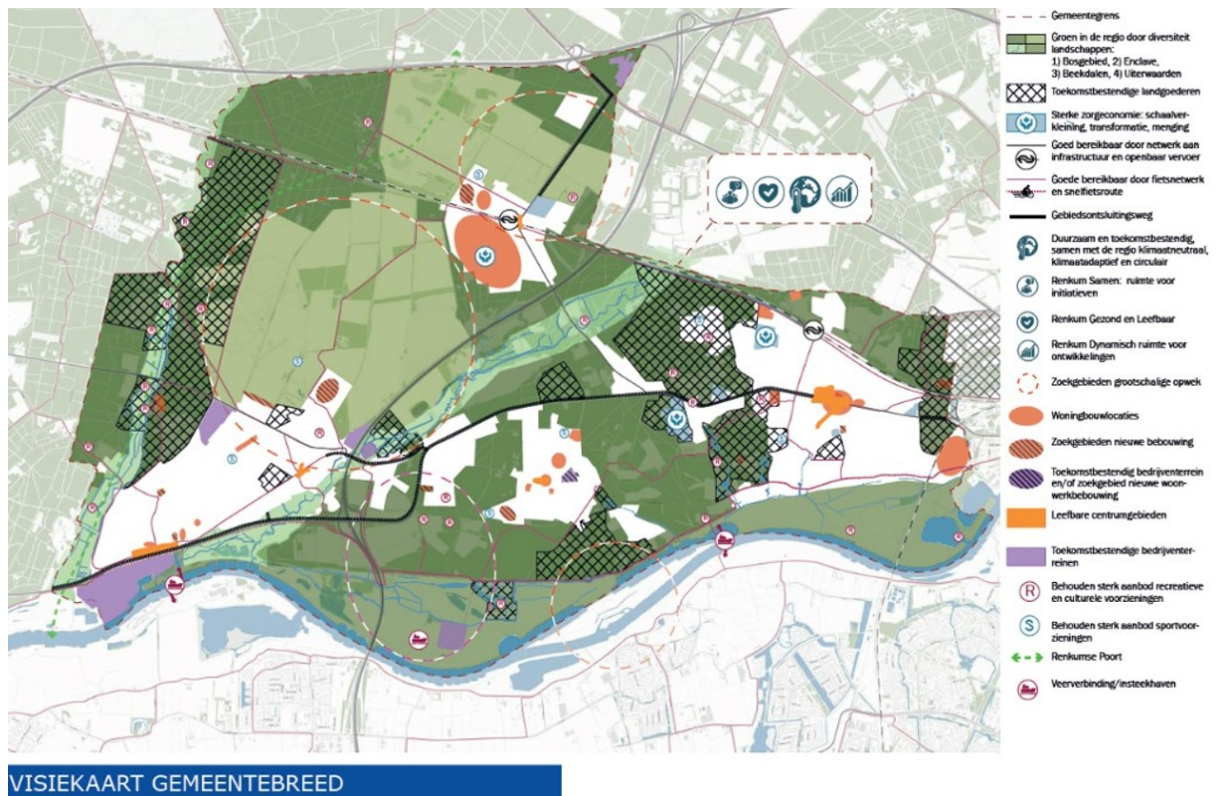
## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Renkum 2040**

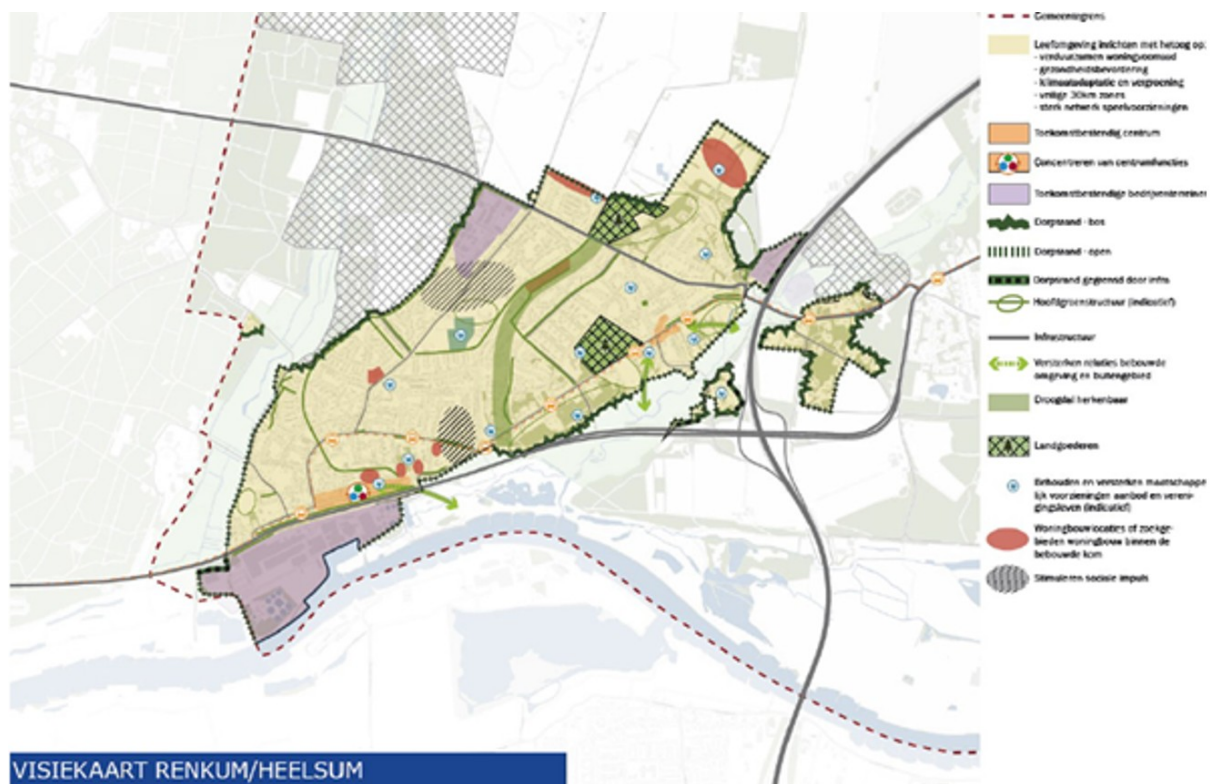
Op 26 januari 2022 is de Omgevingsvisie Renkum 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Renkum, dus op alle zes de dorpen en het buitengebied. De omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een langetermijnvisie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

De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen gaat om ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen. Sociale ontwikkelingen en karakteristieken hebben, evenals economische ontwikkelingen namelijk invloed op de invulling van de leefomgeving. Alles wat je ziet, voelt en ruikt komt terug in deze visie. We verstaan hieronder het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein en cultureel erfgoed. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de leefomgeving en de toekomst. Bijna alle aspecten in de gemeente Renkum zijn immers met elkaar verbonden.

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



Visiekaart gemeentebreed uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.



Visiekaart Renkum en Heelsum uit 'Omgevingsvisie Renkum 2040'.

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

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een gemeentewerf naast de locatie van de bestaande gemeentewerf. De werf wordt zo goed mogelijk ingepast in de omgeving. Hierdoor blijven de kwaliteiten en kenmerken van de entree naar Renkum behouden en wordt efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte.

Daarnaast biedt een nieuwe werf de mogelijkheid om processen duurzamer in te richten. Denk hierbij aan efficiënter energieverbruik door betere isolatie en zonnepanelen en het faciliteren van een modern wagenpark van gemeentelijke (elektrische) voertuigen. Dit sluit direct aan bij de ambitie van Renkum 2040 om de ecologische voetafdruk te verkleinen en te investeren in een duurzame toekomst. Dit maakt dat de gemeentewerf past bij de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit het gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 4 Gevolgen fysieke leefomgeving

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

#### Motivering

Voorliggende ontwikkeling bevindt zich op gronden die reeds bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten, nabij de rand van de kern Heelsum en aansluitend op de huidige gemeentewerf. De gemeentewerf betreft een functionele voorziening voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De verwachte effecten op het milieu, zoals geluid, beperkte verkeersbewegingen en bodemgebruik, zijn plaatselijk en goed beheersbaar. Deze effecten kunnen effectief worden gemitigeerd door toepassing van reguliere voorschriften uit de Omgevingsvergunning en bestemmingsplanregels. Er is geen sprake van activiteiten die cumulatief met andere projecten een significant milieueffect veroorzaken, noch worden kwetsbare natuurgebieden of waterwingebieden direct en substantieel beïnvloed. Om deze redenen wordt een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

#### Conclusie

Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

#### Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### **Motivering**

Ter plaatse van het besluitgebied is reeds eerder vastgesteld dat er sprake is van bodemverontreiniging. In januari 2012 heeft daarom een bodemsanering plaatsgevonden. In het kader van voorliggend plan is de bodem verder onderzocht. Er is een vooronderzoek bodem<sup>1</sup> uitgevoerd en zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707 ter plaatse van de Veentjesbrug 1<sup>2</sup>, Veentjesbrug 3<sup>3</sup>, Veentjesbrug 4<sup>4</sup> en Veentjesbrug 6<sup>5</sup>. Uit de onderzoeksresultaten van de boringen in het besluitgebied volgt dat de bodem tot 0,5 à 2 meter onder het maaiveld uit matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak tot sterk humeus, zwak grindig zand bestaat. Daaronder is het zand tot de maximaal onderzochte diepte van 4,3 meter onder het maaiveld humusarm, matig fijn (lokaal zeer fijn) tot matig grof, zwak tot matig siltig en plaatselijk matig grindig.

Uit de onderzoeksresultaten volgt verder dat er op drie boringslocaties verontreinigingen zijn aangetroffen. Op één boringslocatie is een sterke verontreiniging met koper en zink in de bovengrond aangetoond. Op basis van de huidige gegevens kan niet met voldoende zekerheid gesteld worden dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van twee van de asbestinspectiegaten zijn in de bovengrond verhoogde concentraties asbest aangetroffen. Gezien de ligging van beide meetpunten (onder of nabij een asbesthoudend dak) en het gegeven dat er geen asbesthoudend plaatmateriaal is waargenomen is het aannemelijk dat de aanwezigheid van het asbest te relateren is aan erosie van de asbestdaken.

In een later stadium wordt de bodemkwaliteit nader onderzocht. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voordat grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden, zodat kan worden vastgesteld of de bodem veilig en geschikt is voor de beoogde functie. Het verplicht uitvoeren van dit onderzoek volgt uit zowel de Arbowet als de Omgevingswet. Omdat dit bodemonderzoek een uitvoeringsaspect betreft, staat het los van de planvorming. Eventuele uitkomsten hebben geen gevolgen voor het voorliggende omgevingsplan: het plan regelt uitsluitend de toegestane functies en laat de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het benodigde bodemonderzoek bij de initiatiefnemer in de uitvoeringsfase.

## **Conclusie**

Onder de voorwaarde dat de bodemkwaliteit nader wordt onderzocht voldoet het plan aan de kaders van het aspect bodem.

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

### *Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen*

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen moet altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl).

### *Geluid door activiteiten*

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient - naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen - ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

1. activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
2. geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van een geluidveroorzakende functie mogelijk. Beoordeeld moet worden of de nieuwe functies mogelijk geluidhinder veroorzaken op omliggende hindergevoelige gebouwen.

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer

gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Motivering**

Het voornemen bestaat om een nieuwe gemeentewerf te realiseren aan de Veentjesbrug in Heelsum. Omdat een gemeentewerf niet geldt als hindergevoelige functie en er in de omgeving geen hindergevoelige functies aanwezig zijn waarop de werf impact op zou kunnen hebben, wordt geacht dat een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeer niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

## **4.4 Trillinghinder**

### **Algemeen**

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

### **Motivering**

In voorliggende situatie worden geen nieuwe functies en activiteiten mogelijk gemaakt die trillingen veroorzaken. Verder zijn er in de omgeving ook geen activiteiten aanwezig die mogelijk trillingen veroorzaken. Om deze reden is een nadere beschouwing van het aspect trillinghinder niet noodzakelijk geacht.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect trillinghinder.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Op basis van de NIBM-tool draagt de toename van verkeer niet-in-betekenenende-mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

## **4.6 Geur**

### **Algemeen**

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

1. bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
2. bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

### **Aanvaardbare geurhinder**

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

### **Motivering**

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen geurveroorzakende activiteiten. Wel voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe geurveroorzakende activiteiten. Voor milieubelastende activiteiten in de categorie 3.2 geldt een richtafstand tot geurgevoelige functies van minstens 100 meter. Voorliggende ontwikkellocatie bevindt zich langs de snelweg, aan de rand maar buiten de kern van Heelsum. Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar geurveroorzakende activiteiten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

## **Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

## **4.7 Omgevingsveiligheid**

### **Algemeen**

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

### **Motivering**

Met voorliggend plan wordt een nieuwe gemeentewerf gerealiseerd. Met dit plan worden nieuwe beperkt kwetsbare gebouwen en locaties toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Dit is gedaan middels een Quick scan omgevingsveiligheid<sup>6</sup>. Hieruit volgt dat zich meerdere gasleidingen en 5 risicovolle inrichtingen in de omgeving bevinden. De inrichtingen worden weergegeven in navolgende tabel:

#### *Risicovolle inrichtingen op basis van de risicokaart*

Inrichting	Installatie	Plaatsgebonden risico PR10-6	Aandachtsgebied	Afstand tot dichtstbijzijnd punt ontwikkellocatie

[3] Particulier, Koninginnelaan	Opslag tanks Propaan	n.v.t.	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 250 meter
[4] Biologische boerderij Veld en Beek	Opslag tank propaan/propeen	n.v.t.	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.010 meter
[5] Dierenpension De Broekhorst	Opslag tanks onbekende stof	n.v.t.	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.020 meter
[6] Gasontvangst-station N347	Opslag Oxiderend Verstikkend Gas	n.v.t.	Eigen inrichting	± 1.000 meter
[8] Particulier, Renkumseheide	Propaantank	n.v.t.	20 m (brand) 30 m (explosie)	± 1.120 meter

Verder bevinden zich meerdere wegen waarover mogelijk gevaarlijke stoffen worden vervoerd in de omgeving van het besluitgebied.

De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen een PR 10-6-contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, watertrajecten, spoorroutes, luchtvaart en windturbines. De ontwikkellocatie bevindt zich in het brandaandachtsgebied van buisleiding N-568-30 en tevens in het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van wegvak G5 en in het explosieaandachtsgebied van de N782. Verder ligt het besluitgebied in het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A50 en in het explosieaandachtsgebied van de N782 ligt.

Van de nieuwe bebouwing mag verwacht worden dat hier in geschild kan worden ten aanzien van het gifwolks scenario. Bij brand en explosie zal wel geëvacueerd en gevlucht moeten worden. Er dienen voldoende vluchtwegen, bluswatervoorzieningen en risicocommunicatie aanwezig te zijn. Het aanwijzen van voorschriftengebieden wordt niet noodzakelijk geacht gezien de beperkte personenaanwezigheid en het feit dat er voldoende zelfredzame aanwezigen zullen zijn. Wel dienen er voldoende BHV'ers aanwezig te zijn.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes. De genoemde maatregelen dienen in de omgevingsvergunning te worden geborgd en bevoegd gezag dient het restrisico te accepteren.

### **Conclusie**

Voorliggend plan voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

## **4.8 Veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect veiligheid wordt onder de Omgevingswet hoog aangeslagen. Veiligheid maakt deel uit van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). Veiligheid is een belangrijk thema omdat het bijdraagt aan de volksgezondheid. Het aspect veiligheid valt uiteen in

omgevingsveiligheid, hoogwaterveiligheid, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Regels over de verschillende veiligheidsaspecten zijn/worden opgenomen in het omgevingsplan. Gemeenten zijn verplicht de risico's van rampen, crises en branden te adresseren door normen ervoor op te nemen in het omgevingsplan. Er is een zorgplicht voor zowel overheden als initiatiefnemers. De aspecten hoogwaterveiligheid, brandveiligheid en constructieve veiligheid worden daarom in deze paragraaf belicht.

### **Motivering**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe gemeentewerf. Bij de realisatie van het nieuwe gebouw worden de benodigde (bouwkundige) eisen rondom brandveiligheid en constructieve veiligheid in acht genomen en nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Verder worden er met deze ontwikkeling geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt en is er geen sprake van (noemenswaardige) risico's op het gebied van hoogwaterveiligheid. Verder is voor verkeer een verkeersanalyse en ontwerpplan gemaakt die besproken zal worden in paragraaf 4.16. Hieruit volgt dat de realisatie van voorliggend plan minimale impact heeft op de verkeersveiligheid in de omgeving. Geacht wordt dat de veiligheid ter plaatse voldoende aangetoond en geborgd is.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect veiligheid.

## **4.9 Ontplobbare oorlogsresten**

### **Algemeen**

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

### **Motivering**

Op sommige plekken binnen de gemeente Renkum bevinden zich nog (restanten van) conventionele explosieven in de grond. Tijdens grondroerende werkzaamheden (o.a. graven, heien) kunnen die alsnog ontploffen, waardoor dit een risico vormt voor de (arbo)veiligheid. In de huidige situatie zijn de gronden van het besluitgebied reeds in gebruik (geweest) voor woningen en agrarische activiteiten.

In een later stadium wordt onderzocht of in het besluitgebied sprake kan zijn van ontplofbare oorlogsresten. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voordat grondwerkzaamheden plaatsvinden, zodat de veiligheid van werknemers en omgeving kan worden gewaarborgd. De verplichting om dergelijke risico's te inventariseren en, indien nodig, te mitigeren volgt uit de Arbowet en uit de algemene zorgplicht onder de Omgevingswet.

Het onderzoek naar mogelijke ontplofbare oorlogsresten betreft een uitvoeringsaspect. Dit staat los van de planologische afwegingen die ten grondslag liggen aan het voorliggende omgevingsplan. De

noodzaak, wijze van uitvoering en eventuele vervolgmaatregelen worden in de uitvoeringsfase bepaald en hebben daarom geen gevolgen voor het voorliggende omgevingsplan. Het plan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

### **Conclusie**

Dit aspect zal in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning nader behandeld worden. Daarmee wordt geacht dat het plan, met inachtneming van het voorgaande, voldoet aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

## **4.10 Gezondheid**

### **Algemeen**

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

### **Motivering**

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de diverse milieuaspecten is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving voor wat betreft gezondheidsbescherming. Een belangrijke aanleiding voor het ontwikkelen van de nieuwe gemeentewerf is het kunnen bieden van een fijnere en veiligere werkplek voor werknemers van de werf. Een prettige werkomgeving voor werknemers kan een bijdrage leveren aan hun welzijn. Op basis van het voorgaande is het aspect gezondheid zowel vanuit gezondheidsbescherming als -bevordering meegewogen in de ontwikkeling.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

## **4.11 Water**

### **Algemeen**

Het waterbeleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

#### ***Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027***

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

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

1. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
2. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
3. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
4. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
5. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
6. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
7. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
8. Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:
9. een veilige en klimaatbestendige delta;
10. een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
11. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

#### *Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027*

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 - 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

#### *Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe*

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

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

## *Motivering*

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

## ***Motivering***

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is de ontwikkeling via het online vragenformulier getest middels een watertoets<sup>7</sup>. Uit het resultaat van de watertoets volgt dat voor voorliggend plan de normale procedure gevolgd kan worden.

De relevante aspecten uit de watertoets worden navolgend besproken.

### *Wateroverlast*

Door de ontwikkelingen in het besluitgebied neemt het verhard oppervlak toe. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het besluitgebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd. Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het besluitgebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wateroverlast voor het besluitgebied wordt voorkomen door de aanleg van een wadi binnen de groenfunctie. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

### *Waterkwaliteit*

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, wordt een wadi aangelegd.

### *Riolering en afvalwaterketen*

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

### *Grondwaterbeheer*

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

### *Verharding en waterberging*

Het besluitgebied is in de huidige situatie voor een groot deel onverhard. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. Er is geprobeerd om het aandeel verharding tot een minimum te beperken. De inschatting is dat de impact van de toegevoegde verharding een minimaal effect zal hebben op het waterbergende vermogen van het perceel. Hemelwater zal geheel op eigen terrein worden geborgd. Na de ontwikkeling zal voldoende ruimte voor waterberging op het perceel aanwezig zijn. Mocht dat bij extreem weer toch niet geheel voldoende zijn, dan is in de omgeving van het besluitgebied genoeg onverharde grond aanwezig om het water op een juiste wijze af te laten stromen.

### *Waterkering*

Raadpleging van de legger van het Waterschap Vallei en Veluwe wijst uit dat onderhavig besluitgebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit plan heeft geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

### **Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect water.

## **4.12 Klimaatadaptatie**

### **Algemeen**

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS). Hierin staan de nationale doelstellingen en strategieën omtrent waterbescherming en klimaatadaptatie.

### *Provinciaal beleid - Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland*

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur - met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving - steden, dorpen, bedrijventerreinen - neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

In de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

**Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)**

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
  - a. *waterveiligheid;*
  - b. *wateroverlast;*
  - c. *droogte; en*
  - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

**Motivering**

Met voorliggend plan worden enkele gronden ten oosten van de Veentjesbrug herontwikkeld door hier een nieuwe gemeentewerf te realiseren. De verharding op het perceel zal beperkt toenemen, waardoor de beoogde ontwikkeling het waterbergende vermogen slechts beperkt zal beïnvloeden. Daarnaast worden met voorliggende ontwikkeling ook enkele gronden voorzien van een groenfunctie met daarbinnen ruimte voor een wadi. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het bestrijden van wateroverlast en hitte. Op de percelen blijft tevens voldoende groen aanwezig om voldoende schaduw te bieden. Dit maakt dat het initiatief in lijn is met de ambities met betrekking tot klimaatadaptatie.

**Conclusie**

Bij de planvorming is voor zo ver als mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie.

## 4.13 Natuur

### **Algemeen**

#### Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora- en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

1. er soorten aanwezig zijn;
2. welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

### Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

#### *Natura 2000*

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten - significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

### **Motivering**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe gemeentewerf aan de Veentjesbrug in Heelsum. Vanuit ecologisch oogpunt dient onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Daarom is een quick scan natuurwaarden<sup>8</sup> uitgevoerd. Hierin is onderzoek gedaan naar mogelijk te verwachten beschermde soorten. Navolgend worden de resultaten en conclusies beschreven.

### Gebiedsbescherming

In de quickscan worden geen Natura 2000-gebieden of andere juridisch beschermde natuurgebieden binnen het plangebied genoemd of als relevant voor de beoordeling aangemerkt. Het gebied heeft daarmee geen directe gebiedsbescherming, maar vervult ecologisch gezien wel een belangrijke

verbindingsfunctie tussen leefgebieden aan weerszijden van de A50 – met name onder de snelwegdoorgang. Negatieve effecten op deze groene verbinding kunnen ecologisch ongewenst zijn en moeten via de zorgplicht zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Daarnaast kan de ontwikkeling mogelijk een stikstofdepositie veroorzaken op naastgelegen beschermde natuurgebieden. Daarom zijn de effecten van stikstofdepositie zijn onderzocht in een onderzoek stikstofdepositie<sup>9</sup>. Hierin zijn zowel de aanleg- alsook de gebruiksfase beoordeeld.

#### *Aanlegfase*

Omdat de locatie direct grenst aan het Natura 2000-gebied de Veluwe, is het niet mogelijk om materieel te gebruiken met verbrandingsmotoren. Met verbrandingsmotoren zal er direct een overschrijding van de huidige grenswaarde optreden. Een dergelijke situatie is conform de Porthos-uitspraak op dit moment wel mogelijk, maar dient te worden ondersteund door een ecologische voortoets. Derhalve is nu uitgegaan van materieel zonder stikstofuitstoot. Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

#### *Gebruiksfase*

Omdat de locatie gelegen is direct grenzend aan het Natura 2000-gebied is het niet mogelijk om voertuigen en materieel van en naar de locatie te laten rijden en werken met stikstofuitstoot. Het materieel en de voertuigen moeten, in deze fase, voorzien zijn van emissiearme motoren, bijvoorbeeld dus elektrische of voertuigen op waterstof. Van deze situatie is in de berekening uitgegaan. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd. In de projectfase dient stikstof opnieuw overwogen te worden, enerzijds of de uitgangspunten zoals in de rapportage zijn opgenomen, uitvoerbaar zijn, en anderzijds hoe het landelijke en/of provinciale beleid op dat moment ingestoken is.

#### *Soortenbescherming*

Uit de quick scan volgt dat het e nog bestaande bebouwing in het besluitgebied een functie kan vervullen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Daarom is er een nader soortgericht onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd naar de vermoedelijk aanwezige soorten. Dit soortgericht onderzoek geeft uitsluitsel of het besluitgebied inderdaad een functie vervult voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, en zo ja, welke vervolgstappen genomen dienen worden genomen. Navolgend worden de resultaten per soort besproken.

#### *Huisumus*

In het besluitgebied zijn 6 nesten van huismussen aangetroffen. Deze nesten bevinden zich allen in het dakvlak met dakpannen van de Veentjesbrug 1. De huismussen hebben vanuit de dakgoot toegang tot de ruimtes onder de dakpannen. Het functioneel leefgebied van de huismussen bestaat voornamelijk uit een haag aan de noordzijde van de Veentjesbrug 1, het struweel in het talud van de snelweg en het bosschage direct ten westen van de woning. Daarnaast hangen de mussen veel rond bij het paard en de pony welke direct ten zuidoosten van het woonhuis een kleine stal hebben en overdag op het kleine graslandje grazen. Vermoedelijk is de aanwezigheid van deze paarden (en daarmee stro, warmte, insecten) een zeer belangrijke verklaring voor de aanwezigheid van deze kleine huismussenpopulatie.

### *Gierzwaluw*

In het besluitgebied zijn tijdens het onderzoek geen waarnemingen gedaan van gierzwaluwen met nestindicerend gedrag. Slechts een heel enkele maal is een hoog foeragerende gierzwaluw waargenomen, vroeg in de avond, zonder binding met het besluitgebied. Nesten van de gierzwaluw zijn niet aanwezig in het besluitgebied.

### *Vleermuizen*

In en om het besluitgebied zijn 4 soorten vleermuizen waargenomen: de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger en de rosse vleermuis. Als foerageergebied of vliegroute vervult de bebouwing in het besluitgebied geen essentiële functie voor vleermuizen in het algemeen. Er was op geen moment sprake van aanhoudend foerageergedrag of een duidelijk eenduidige vliegrichting van langsvliegende vleermuizen. Wel werd één zomer/paarverblijfplaats aangetroffen van 1 gewone dwergvleermuis. Dit dier werd in mei invliegend waargenomen in een kleine kier tussen dakpannen van de Veentjesbrug 1. In het najaar werd grofweg bij dit gebouwdeel en het naastgelegen bosje een paarterritorium vastgesteld van gewone dwergvleermuis, aangenomen wordt dat dit paarterritorium gekoppeld kan worden aan deze zomerverblijfplaats.

Door de aanwezigheid van zowel de huismus als de vleermuizen, beiden met binding tot het besluitgebied, is de voorliggende ontwikkeling vergunningsplichtig. Ten aanzien van de sloop van de Veentjesbrug 1 dient men een vergunning van de Omgevingswet aan te vragen. Een vergunning is nodig omdat er verbodsbepalingen m.b.t. het vernielen/wegnemen van nest/verblijfsplaatsen zullen worden overtreden, alsmede verbodsbepalingen m.b.t. het opzettelijk verstoren van diersoorten. Voor het verkrijgen van een vergunning zijn de volgende zaken van belang:

- Er dient een wettelijk belang ten grondslag te liggen aan de ontwikkeling.
- Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat er geen andere reëel alternatief is waarbij negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen.
- Er dient een pakket aan mitigerende maatregelen genomen te worden om negatief effect op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen en te verminderen.

Al deze zaken dienen goed onderbouwd in een activiteitenplan te worden beschreven, op basis van dit activiteitenplan kan men de vergunning aanvragen.

### **Conclusie**

Voor de beoogde ontwikkeling is een activiteitenplan opgesteld op basis waarvan een ontheffing is aangevraagd.

## 4.14 Archeologie

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het besluitgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

### **Motivering**

Met voorliggend plan wordt de realisatie van een nieuwe gemeentewerf beoogd. Het besluitgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Alvorens de grond geroerd zal worden, wordt een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Om dit te kunnen waarborgen blijft de bestaande functie 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' behouden. Hiermee zijn mogelijk aanwezige archeologische resten voldoende beschermd.

### **Conclusie**

Met het behouden van de bestaande archeologische functie 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' voldoet het plan aan de kaders voor archeologie.

## 4.15 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling

van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### **Motivering**

De bebouwing en het perceel aan de Veentjesbrug 1 en 3-3a vertegenwoordigt geen cultuurhistorisch significante waarde en is ook niet aangewezen als een monument. Met voorliggend plan wordt aangesloten op de huidige omgeving.

### **Conclusie**

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

## **4.16 Mobiliteit en parkeren**

### **Algemeen**

#### **Mobiliteit**

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

#### **Parkeren**

De gemeente Renkum heeft eigen parkeerbeleid in de vorm van de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld op 26 februari 2014). Voor de normering hanteert de gemeente Renkum de meest recente versie met parkeernormen van het CROW. Het beleid gaat daarbij uit van het gemiddelde kencijfer. Daarom moet voor het bepalen van de parkeerbehoefte van dit plan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Op basis van de Parkeernota wordt de gemeente Renkum hierin gecategoriseerd als zijnde 'weinig stedelijk gebied'. Gezien de ligging van het besluitgebied in de buiten de kern van Heelsum worden de normen voor 'buitengebied' aangehouden.

### **Motivering**

#### **Mobiliteit**

De verkeersgeneratie van de gemeentewerf is bekend en door de gemeente Renkum aangeleverd. Voor de eigen dienst zijn er circa 25 voertuigen die gemiddeld 4 keer per dag naar de werf komen en gaan, dit zijn 200 lichte verkeersbewegingen per etmaal. Gemiddeld per dag komen er circa 5 busjes van derden, dit zijn 10 middelzware verkeersbewegingen per etmaal. Er komen circa 3 zware vrachtwagens per dag naar de werf, dit zijn 6 zware vrachtbewegingen per etmaal. In totaal zijn dit 216 verkeersbewegingen per etmaal. Er is geen reden om aan te nemen dat dit verkeer niet afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet.

#### **Parkeren**

In het huidige ontwerp zijn 38 bezoekersparkeerplaatsen beoogd. Deze zijn hoofdzakelijk bedoeld voor medewerkers van de gemeente en bezoekers van de gemeentewerf. Daarnaast zijn er ook enkele parkeerplaatsen voor motors en scooters beoogd. Ook wordt een fietsenstalling met ruimte

### *Motivering*

voor 18 fietsen gerealiseerd. Voorgenoemde parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het perceel geconcentreerd, zodat een buffer ontstaat met het kantoorgebouw en het groene veldje. De voertuigen worden aan het zicht onttrokken middels een houtwal. De voertuigen, aanhangers, grasmaaiers e.d. behorende bij de gemeentewerf worden in en langs de bebouwing gestald. Hier is voldoende ruimte voor gereserveerd.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect verkeer en parkeren.

## **4.17 Omgevingskwaliteit**

### **Algemeen**

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de omgevingswet (artikel 1.3). De omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de évenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

### **Motivering**

In voorliggende situatie worden enkele percelen ten oosten van de Veentjesburg herontwikkeld ten behoeve van een nieuwe gemeentewerf. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en de bestaande groenstructuren en bomen. Het perceel zelf wordt op een compacte, veilige en logische wijze ingericht, waardoor een hoogstaande omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd. Op voorgenoemde manieren draagt voorliggend plan op een positieve manier bij aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingskwaliteit.

## **4.18 Toegankelijkheid openbare ruimte**

### **Algemeen**

Bij nieuwe ontwikkelingen weegt de gemeente het belang mee van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Dit volgt uit artikel 5.162 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij een ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met mensen met een functiebeperking.

### **Motivering**

Voorliggende ontwikkeling voorziet primair in de herontwikkeling van gronden die buiten de openbare

buitenruimte liggen. Daarbij geldt wel dat in de ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede aansluiting op de openbare buitenruimte. Ook worden de activiteiten en bouwwerken binnen het besluitgebied zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken door onder andere een haag. Op die manier wordt zo veel mogelijk een bijdrage geleverd aan het realiseren van een toegankelijke openbare buitenruimte.

***Conclusie***

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect toegankelijkheid openbare buitenruimte.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente. De gronden zijn reeds in bezit van de gemeente. Daarnaast zijn er geen aanpassingen aan de openbare ruimte benodigd die mogelijk tot extra kosten leiden bij de gemeente. De verwachting is dat de kosten hiermee voldoende geraamd zijn.

### 5.2 Participatie en overleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Voor voorligend project wordt de onderste trede van de participatieladder doorlopen. Dit is de trede: informeren. Via de gebruikelijke wijze is op 24 december 2025 de ter inzage legging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan bekend gemaakt (Gemeentebld, website gemeente Renkum en huis-aan-huis-blad 'Rijn en Veluwe').

### 5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026" heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

### 5.4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026":

- In de toelichting zijn een paar kleine tekstuele verduidelijkingen opgenomen;
- Op de digitale verbeelding (plankaart) wordt nu de juiste maximale bouwhoogte van 8,5 meter

opgenomen. Deze was op de analoge verbeelding wel juist opgenomen, conform collegebesluit over het in ontwerp ter inzage leggen van het TAM-omgevingsplan, maar per abuis op de versie die online stond niet (daar stond nog 8 meter). Dit is nu aangepast naar 8,5 meter. Het geplande nieuwe gebouw van de gemeentewerf heeft namelijk een maximale bouwhoogte die iets hoger is dan 8 meter;

- In het bouwvlak was in het ontwerp-TAM-omgevingsplan een maximum bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Omdat een percentage, bij een aanvraag omgevingsvergunning, weer omgerekend moet worden naar een concrete oppervlakte en die oppervlakte weer voor de meesten lastig te meten is, is er nu voor gekozen om een concrete maximale oppervlakte op te nemen op de verbeelding. Daarvoor is de oppervlakte van het bouwvlak berekend en is 70% daarvan uitgerekend. Dat getal is nu opgenomen op de verbeelding in plaats van een percentage. Het betreft een bouwvlak van 6.483 m<sup>2</sup>, 70% daarvan is 4.538 m<sup>2</sup>. Dat laatste getal is nu opgenomen in het bouwvlak als maximum te bebouwen oppervlak (dus op de grond gemeten, zie de 'wijze van meten' in de regels).

## Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In voorliggende motivering is het plan toegelicht om enkele gronden aan de oostzijde van de Veentjesbrug te herontwikkelen door hier een nieuwe gemeentewerf voor de gemeente Renkum te realiseren. In voorliggend Omgevingsplan is het voornemen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast gaat landschappelijke waarden niet verloren. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het toevoegen van een nieuwe gemeentewerf zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Mede als gevolg van een zorgvuldige inpassing in de verdere omgeving is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

# *Regels*

## Hoofdstuk 1 (h. 22d paragraaf 1) Inleidende regels

### Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026"", waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.TAM004rh-va02 zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

## Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 2.1 *plan*:

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d "Gemeentewerf, Veentjesbrug 2026"' met identificatienummer NL.IMRO.0274.TAM004rh-va02 van de gemeente Renkum.

### 2.2 *TAM-omgevingsplan*:

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

### 2.3 *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.TAM004rh-va02.

### 2.4 *aanbouw*:

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

### 2.5 *aanduiding*:

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

### 2.6 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 2.7 *afwijking/afwijken*:

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoelt in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

### 2.8 *agrarisch bedrijf*:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren (niet zijnde geitenhouderijen, varkenshouderijen en -fokkerijen), waaronder mede wordt verstaan qua aard vergelijkbare activiteiten, zoals paardenfokkerij, hengstenhouderij, paardenmelkerij, productiegerichte paardenhouderij (inclusief opfokstal) en viskwekerij.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, (bloem)bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, geitenhouderijen, varkenshouderijen en -fokkerijen, gebruiksgericte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruiksgericte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, bomenteelt/boomkwekerij en

bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen / gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk is en waarvoor derhalve een hindercirkel geldt. Ook wordt hieronder niet verstaan; het telen van gewassen waarvoor en waarbij het spuiten met bestrijdingsmiddelen / gewasbeschermingsmiddelen, waarbij een hindercirkel / hinderafstand geldt; tenzij aangetoond kan worden dat beschermende / afschermende maatregelen aanwezig zijn dan wel aangebracht worden om een verantwoord woon- en leefklimaat te garanderen bij die woningen.

### **2.9 agrarisch gebruik:**

een grondgebonden gebruik door een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (zoals grasland en agrarische gewassen (akkerbouw) zoals aardappels, bieten, mais, graan, gras e.d.) en/of het houden van dieren.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: aquacultuur, (bloem)bollenteelt, fruitteelt, (intensieve) kwekerij, glastuinbouw, intensieve veehouderij, gebruikgerichte paardenhouderij (waarbij het weiden van de paarden van een gebruikgerichte paardenhouderij overigens wel is toegestaan), manege (waarbij het weiden van de paarden van een manege overigens wel is toegestaan), sierteelt, bomenteelt/boomkwekerij en bomenteelt/boomkwekerij waarvoor spuiten met bestrijdingsmiddelen / gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk is en waarvoor derhalve een hindercirkel geldt. Ook wordt hieronder niet verstaan; het telen van gewassen waarvoor en waarbij het spuiten met bestrijdingsmiddelen / gewasbeschermingsmiddelen, waarbij een hindercirkel / hinderafstand geldt, nodig is / plaatsvindt binnen 50 meter van woningen.

### **2.10 agrarisch medegebruik:**

een binnen de natuurfunctie toegestaan agrarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

### **2.11 andere werken:**

werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

### **2.12 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).

### **2.13 bebouwing:**

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

### **2.14 bebouwingspercentage:**

een in het omgevingsplan aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **2.15 bedrijf (bedrijven):**

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

### **2.16 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **2.17 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

### **2.18 bestand 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.

### **2.19 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.

### **2.20 boomkwekerij:**

een bedrijf gericht op het telen, kwekerij en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

### **2.21 bouwen:**

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

### **2.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **2.23 bouwvlak:**

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

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

een overig bouwwerk, carport of een overkapping.

#### **2.25 *bouwwerk:***

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

#### **2.26 *carport:***

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

#### **2.27 *coffeeshop:***

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

#### **2.28 *dak:***

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

#### **2.29 *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.

#### **2.30 *detailhandel:***

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

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

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

### 2.32 *erf- of terreinafscheiding of perceelafscheiding:*

een gebouwde voorziening van enig materiaal, te weten een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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.

### 2.33 *erkend archeoloog:*

een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Erfgoedwet (op de opvolger van deze wet) gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).

### 2.34 *evenement:*

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

### 2.35 *functie:*

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

### 2.36 *functievlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

### 2.37 *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.

### 2.38 *garage(bedrijf):*

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd. Ondergeschikte verkoop, waaronder uitstellen ter verkoop op eigen terrein van hoofdzakelijk occasions / 2e hands auto's en motorvoertuigen is hierbij toegestaan.

### **2.39 gebouw:**

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

### **2.40 gebruiken:**

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

### **2.41 gebruiksgerichte paardenhouderij:**

een paardenhouderij waar het rijden c.q. menen met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner.

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

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

### **2.43 gronddepot:**

een (opslag)terrein, voor bijvoorbeeld de gemeente of nutsbedrijven, waar (al dan niet tijdelijk) grond, straatmeubilair, elementenverhardingen, stenen, hout, kabels en leidingen en dergelijke wordt opgeslagen voor hoofdzakelijk hergebruik evenals het stallen van daarvoor benodigde machines en containers. Een afval-inzameldepot en een milieupark vallen hier niet onder.

### **2.44 groot evenement:**

een meerdaags evenement 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.

### **2.45 helihaven:**

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

### **2.46 hobbymatig houden van dieren:**

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

### 2.47 *hoofdgebouw:*

een of meer panden en/of gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden / gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.

### 2.48 *horeca / horecabedrijf:*

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

### 2.49 *kampeermiddel:*

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gedeelte daarvan. Een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben.

### 2.50 *kantoor:*

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

### 2.51 *keermuur:*

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

### 2.52 *kelder:*

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

### **2.53 klein evenement:**

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

### **2.54 landschapswaarde(n):**

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur (met inbegrip van de mens). Feitelijk gaat het bij landschapswaarden binnen een bepaalde functie om afwijkende landschappelijke elementen binnen een hoofdgebruik / hoofdfunctie. Dus de landschapswaarden van een 'bos' zijn ook de (ondergeschikte) open ruimtes (de openheid) in het bos of de (ondergeschikte) waterpartijen, morfologie en dergelijke. Dit geldt ook voor een park. Bij een 'park' is dat ook de samenhang tussen bosschages, open ruimte, agrarische delen, waterpartijen, solitaire bomen maar ook (kleinschalige) bebouwde elementen. De landschapswaarden bij 'natuur' zijn is dat heide, maar ook ruigtestroken, open (semi-agrarische) gebieden maar ook de openheid van het landschap en bosschages en solitaire bomen of struiken. Bij 'agrarische percelen' zijn dat vaak kleinschalige (aan het hoofdgebruik ondergeschikte) bosschages, solitaire bomen of struiken, waterpartijen, hagen langs agrarische percelen of enkele bomen langs / tussen de agrarische percelen. Het kan dan ook gaan om de openheid en/of morfologie. Bij agrarische percelen in de uiterwaarden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan knotwilgen langs agrarische percelen, of (meidoorn)hagen, smalle slootjes of poelen in een agrarische perceel. Het gaat er om dat deze elementen zeer duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik / de hoofdfunctie. Deze landschappelijke elementen zijn namelijk (vaak) niet (goed) als zelfstandige functie te bestemmen.

### **2.55 maatvoeringsvlak:**

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

### **2.56 maatwerkvoorschrift:**

een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **2.57 manege:**

een (agrarisch)bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden (paardrijles) in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. Hierbij is een ondergeschikte kantine/foyer toegestaan om klanten te ontvangen en waar ten dienste van de gebruikers gebruik kan worden gemaakt van een consumptie.

### **2.58 morfologie:**

de vorm (structuur) van het landschap. Hieronder wordt ook aanwezige het hoogteverschil (niet zijnde een kleinschalig lokaal verschil in decimeters, maar de grote lijnen van het hoogteverschil) in het gehele landschap, waarvoor dit geldt, verstaan.

### 2.59 *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.

### 2.60 *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.

### 2.61 *nutsvoorziening:*

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

### 2.62 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*

een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet.

### 2.63 *openheid:*

er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken, struiken/heesters en bomen (bosschages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of struiken/heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid teniet doen. Passend binnen een agrarische functie met landschapswaarden zijn enkele solitaire bomen of een boomgroep, bestaande uit ten hoogste 3 bomen tot totaal maximaal 5 bomen per hectare en/of erf- of perceelscheidende lage inheemse hagen tot maximaal 1 meter hoog. Voor andere functies geldt dit niet zo specifiek, maar geldt maatwerk.

Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan.

### 2.64 *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.

### 2.65 *overkapping:*

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

### 2.66 *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.

### 2.67 *peil*:

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

### 2.68 *productiegerichte paardenhouderij*:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handeling aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.

### 2.69 *prostitutie*:

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

### 2.70 *seksinrichting*:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, escortservice of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

### 2.71 *sekswinkel*:

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

### 2.72 *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.

### 2.73 *Staat van Bedrijfsactiviteiten:*

een als bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

### 2.74 *standplaats:*

een kavel, bestemd voor het plaatsen van (voornamelijk verplaatsbare objecten) met een woon-, werk-, tijdelijke horeca of detailhandelsfunctie of recreatieve functie, zoals een woonwagen of kampeermiddel, waarop voorzieningen aanwezig (kunnen) zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

### 2.75 *straatmeubilair:*

naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Omgevingswet wordt hieronder voor de werking van dit TAM-omgevingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.

### 2.76 *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.

### 2.77 *winkel:*

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

### 2.78 *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.

### 2.79 *woonwagen:*

een voor de huisvesting en bewoning van één huishouden voor bestemd gebouw / wagen dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## 2.80 zorgwoning:

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

## Artikel 3 *Wijze van meten*

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 3.1 *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' betreft, de bepaling van artikel 3.9 geldt.

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

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

### 3.3 *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.

### 3.4 *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.

### 3.5 *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.

### 3.6 *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.

### ***3.7 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.

### ***3.8 ondergrondse diepte:***

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

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

bij de toepassing van het hiervoor in artikel 3 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 functievlak of bouwhoogte of goothoogte niet meer bedraagt dan 1 meter; tenzij het een balkon betreft want dan mag de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedragen.

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

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

## Hoofdstuk 2 (h. 22d paragraaf 2) Functies en gebiedsaanwijzingen

### Artikel 4 Bedrijventerrein

#### 4.1 functieomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen worden benut voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (dienstverlenende) bedrijven van categorie 1 en categorie 2 zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' is tevens een gemeentewerf met of zonder gronddepot (niet zijnde een afvalverwerkingsbedrijf en/of een vuiloverslagstation) toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn uitsluitend parkeren, verhardingen, fietsenstalingen en groenvoorzieningen ten behoeve van de bedrijfsfunctie toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. kantoorfunctie;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. andere werken.

#### 4.2 bouwregels

##### 4.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd tenzij;
  1. op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven maximum bebouwingspercentage;
  2. op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven, dan geldt dat aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

##### 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, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

- c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.*

### 4.3 maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 4.2.1 onder c en toestaan dat de maximale bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren ook vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet ten behoeve van een bedrijfswoning, maximaal 8 meter mag bedragen.*

#### 4.4.2 afwegingskader

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

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

### 4.5 specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze functie wordt in ieder geval begrepen:

- a. *een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen*

- voor (zelfstandige) bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 4.1 en artikel 4.6.1 die met stikstofemissie gepaard gaan, met dien verstande dat wel zijn toegelaten stikstofemitterende ondergeschikte activiteiten van dat bedrijf, zoals de aan- en afvoer van grondstoffen en producten en verkeersbewegingen op het bedrijfsperceel;
  - c. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven waarbinnen activiteiten worden ontplooid die worden genoemd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

## 4.6 afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor het toestaan van een (dienstverlenend) bedrijf dat niet vermeld is in categorie 1 of categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', maar wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt voor de omgeving gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf in categorie 1 of categorie 2. Bij al deze bedrijven geldt dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en inrichtingen niet zijn toegestaan.

### 4.6.2 afwegingskader

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

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

### 4.6.3 Voorwaardelijke verplichting - houtwal

- a. Onder gebruik in strijd met deze functie wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de functie 'Bedrijventerrein', zonder de aanleg en instandhouding van een houtwal (groene aankleding) binnen (en/of deels buiten) de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting - houtwal' conform 11.1.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen worden benut voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet-, ruiters- en rijwielpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

### 5.2 bouwregels

#### 5.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen.

### 5.3 maatwerkvoorschriften

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

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

### 5.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. *het bepaalde in lid 5.2.2, aanhef, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen;*
- b. *het bepaalde in lid 5.2.2 onder c en worden toegestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen.*

### 5.5 specifieke gebruiksregels

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

### 5.6 afwijken van de gebruiksregels

#### 5.6.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 en worden toegestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, voor die woningen.

#### 5.6.2 afwegingskader

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

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

## Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 6.1 functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), 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 functie Waarde - Archeologie hoge verwachting

Op deze gronden is het, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet toegestaan te bouwen. Dit vanuit het oogpunt van bescherming, veiligstelling dan wel herstel van de archeologische waarden / archeologische relictten in het gebied. Een uitzondering hierop is dat hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bescherming, veiligstelling en herstel van de archeologische waarden / archeologische relictten mogen worden gebouwd.

#### 6.2.2 bouwen ten behoeve van andere functies

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

- a. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d. de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 6.3 afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

### 6.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag 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 (of de afwezigheid daarvan) 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 functies, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a. het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, dieploegen, 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:

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

#### 6.4.3 afwegingskader

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

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

#### 6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

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

## *Hoofdstuk 3 (h. 22d paragraaf 3) Algemene regels voor activiteiten*

### *Artikel 7 Anti-dubbelregel*

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

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 ondergronds bouwen**

#### **8.1.1 verbod ondergronds bouwen**

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

#### **8.1.2 afwijkingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.1 en worden toegestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de ter plaatse geldende bouwregels van de andere functies, 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 leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### **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 leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

### **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, Omgevingswet dan wel de voormalige 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, Omgevingswet dan wel de voormalige 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, Omgevingswet dan wel de voormalige 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 functies 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 Omgevingswet. De beoordeling hiervan ligt bij het in het kader van deze wet bevoegd gezag.

### 9.2 parkeernormen

#### 9.2.1 parkeren, stallen en laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van:
  1. een gebouw;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of;
  3. gronden;

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

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

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

- b. Aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren, stallen of laden en lossen voldoet aan de 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.

#### 9.2.2 specifieke gebruiksregels

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

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

#### 9.2.3 afwijken

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

- a. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, dan wel dat er naar

*het oordeel van het bevoegde gezag op een grotere afstand voldoende parkeergelegenheid is (passend binnen de bepalingen van de 'Parkeernota 2014-2020' dan wel de herziening of opvolger daarvan), of;*

- c. er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.*

### **9.3 strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met alle functies 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 functie 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 functie 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 functiebestemmingen 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 functiebestemmingen en toestaan dat bouwgrenzen / bouwvlakken of functiebestemmingen 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 functiebestemmingen en toestaan dat, ongeacht het bouwvlak en de functie gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;*
  1. *met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 meter zoals gebouwen van openbaar nut, rioolinstallaties en openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatie, het openbaar vervoer of het spoor-, water-, of wegverkeer;*
- e. *de functiebestemmingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;*
- f. *het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:*
  1. *de oppervlakte van de vergroting maximaal 20 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. *de functiebestemmingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de functiebestemming 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.*
- h. *de functiebestemmingen 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;*

- i. de functiebestimmungen und gestatten das die bauhöhe keermuren maximal 2 meter mag betragen.*

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Overige zone - Voorwaardelijke verplichting - Houtwal

#### 11.1.1 Functieomschrijving

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de toegekende functies, alsmede het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, is slechts toegestaan indien ter plaatse van de 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting - houtwal' een houtwal is aangelegd. De houtwal voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

- a. de houtwal heeft een minimale breedte van 3 meter en een lengte conform de aangeduide zone op de verbeelding behorende bij voorliggend plan;
- b. de houtwal wordt zodanig gesitueerd en ingericht dat deze bijdraagt aan de landschappelijke afscherming en de ruimtelijke inpassing van de toegestane functies op het perceel;
- c. de houtwal wordt uiterlijk één jaar na de ingebruikname van de andere vergunde activiteiten voltooid.

#### 11.1.2 Instandhoudingsplicht

- a. De in 11.1.1 bedoelde houtwal moet duurzaam in stand worden gehouden. Het geheel of gedeeltelijk verwijderen, rooien of anderszins ongedaan maken van de houtwal is niet toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is als gevolg van aantoonbare ziekte, stormschade of andere onvoorziene omstandigheden.
- b. Indien zich een situatie voordoet als bedoeld in 11.1.2 sub a, moet binnen één jaar na verwijdering een nieuwe houtwal van vergelijkbare omvang, kwaliteit en landschappelijke waarde worden aangelegd.

#### 11.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

1. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 11.1.1 en 11.1.2 indien:
  - a. uit een landschappelijk onderbouwd alternatief plan blijkt dat een andere vorm van landschappelijke inpassing een gelijkwaardige of betere ruimtelijke kwaliteit oplevert; of
  - b. is aangetoond dat de houtwal geen bijdrage levert aan de landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteit of ecologische structuur ter plaatse.
2. Aan een afwijking op grond van 11.1.3 sub a kunnen nadere voorwaarden worden verbonden, waaronder het treffen van compenserende landschappelijke maatregelen.

### 11.2 Overige zone - Voorwaardelijke verplichting - Waterberging

#### 11.2.1 Functieomschrijving

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de toegekende functies, alsmede het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, is slechts toegestaan indien ter plaatse van de 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting - waterberging' voldoende waterberging wordt gerealiseerd. De waterberging voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt een bergingscapaciteit gerealiseerd van minimaal 0,06 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (dakoppervlak en verharding), of een door het waterschap vastgesteld equivalent;
- b. waterberging kan bestaan uit open water, wadi's, infiltratievoorzieningen, tijdelijke

*bergingszones of een combinatie daarvan;*

- c. *de aanleg van de waterberging vindt uiterlijk gelijktijdig plaats met de realisatie van de overige vergunde activiteiten.*

#### *11.2.2 Instandhouding en functioneren*

1. De in 11.2.1 bedoelde waterbergende voorziening moet functioneel, doelmatig en in goede staat worden gehouden.
2. Het verwijderen, dempen of zodanig wijzigen van de voorziening dat de bergingscapaciteit of infiltratie vermindert, is niet toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is voor herstel of verbetering.
3. Indien volledige of gedeeltelijke verwijdering noodzakelijk is, moet binnen één jaar een voorziening van vergelijkbare capaciteit, werking en kwaliteit worden hersteld of opnieuw gerealiseerd.

#### *11.2.3 Afwijkingsbevoegdheid*

1. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2 indien:
  - a. *met een hydrologisch onderbouwd alternatief plan wordt aangetoond dat een andere inrichting, bergingsoplossing of regionale watermaatregel een gelijkwaardige of betere waterhuishoudkundige werking biedt; of*
  - b. *wordt aangetoond dat waterberging ter plaatse niet doelmatig is en compensatie elders binnen hetzelfde watersysteem mogelijk en geborgd is.*

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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.

##### 12.1.2 afwijking

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

##### 12.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 12.2 overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 overgangsrecht

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

##### 12.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 12.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 12.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Eindnoten

1. Royal HaskoningDHV (2022). Vooronderzoek bodem NEN 5725, Veentjesbrug. Referentienummer: BI8643-MI-RP-221102-1522, 2 november 2022.
2. Royal HaskoningDHV (2022). Rapport verkennend bodemonderzoek, Veentjesbrug 1. Referentienummer: BI8643-MI-RP-221103-0845, 3 november 2022.
3. Royal HaskoningDHV (2022). Rapport verkennend bodemonderzoek, Veentjesbrug 3. Referentienummer: BI8643-MI-RP-221124-1514, 24 november 2022.
4. Royal HaskoningDHV (2022). Rapport verkennend bodemonderzoek, Veentjesbrug 4. Referentienummer: BI8643-MI-RP-221129-0930, 29 november 2022.
5. Royal HaskoningDHV (2022). Rapport verkennend bodemonderzoek, Veentjesbrug 6. Referentienummer: BI8643-MI-RP-221129-1122, 29 november 2022.
6. SAB (2025). Quick scan omgevingsveiligheid, Gemeentewerf Heelsum. Projectnummer 250260.01. 8 oktober 2025.
7. Het wateradvies (2025). <https://hetwateradvies.nl>. 13 oktober 2025.
8. PM Quick scan
9. PM Onderzoek stikstofdepositie.
10. Breur T.D. (2024). Soortgericht onderzoek, Heelsum - Veentjesbrug 1 & 3-3a. Rapportcode: SO24024v01, 31 oktober 2024. Breur Ecologie & Onderzoek. Dordrecht.



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

