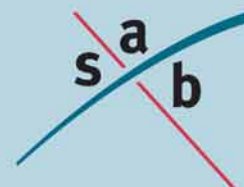


Bestemmingsplan

Buunderkamp 2010

Gemeente Renkum

Datum: 6 januari 2010
Projectnummer: 90214
ID: NL.IMRO.0274.bp0118bg-va04



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Planbeschrijving	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieu	11
3.3	Water	13
3.4	Archeologie	15
3.5	Flora en fauna	16
3.6	Economische uitvoerbaarheid	17
4	Wijze van bestemmen	18
4.1	Algemeen	18
5	Procedure	20
5.1	Overleg	20
5.2	Zienswijzen	20

Bijlagen

- Quick scan flora en fauna inclusief oriënterende habitattoets, SAB, 18 maart 2009
- Overlegreactie VROM-Inspectie d.d. 29 september 2009
- Overlegreactie Provincie Gelderland d.d. 9 oktober 2009
- Zienswijze ontwerpbestemmingsplan de heer Van Dugteren en mevrouw Van Dugteren-Bruns d.d. 2 januari 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Buunderkamp te Wolfheze is een aantal woningen gelegen, welke vermoedelijk zijn gebouwd in de periode tussen 1913 en 1937. De woningen zijn in het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak wegbestemd en vielen zodoende vanaf 1951 onder het overgangsrecht. In het bestemmingsplan Buitengebied 1973 is een aantal van deze woningen bestemd als 'landhuis' en een aantal als 'horecabedrijven'. De overige woningen hebben geen specifieke bestemming gekregen en lagen binnen de bestemming 'bos'. In het bestemmingsplan Buitengebied 2001 zijn alle woningen bestemd als 'recreatiewoning' of 'woondoeleinden'.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben echter goedkeuring onthouden aan de woonbestemming voor vier panden in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001, namelijk aan de panden Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12. De gemeenteraad heeft in december 2008 besloten de panden een woonbestemming te geven, in aansluiting op de positieve bestemming van de overige woningen aan de Buunderkamp en in overeenstemming met het feitelijke gebruik. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de panden gelegen aan Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 te Wolfheze, in het buitengebied van de gemeente Renkum. De panden maken deel uit van het buurtschap 'Buunderkamp' dat gelegen is in een bosgebied in het zuidelijk deel van de Veluwe. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De panden in het plangebied hebben in het bestemmingsplan Buitengebied 2001 de bestemming 'Woondoeleinden categorie a' gekregen. Gedeputeerde Staten hebben bij hun besluit van 16 oktober 2001 voor zeven woningen aan de Buunderkamp goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Woondoeleinden categorie a', waaronder de woningen in het plangebied. Gedeputeerde Staten waren van mening dat het hier om recreatiewoningen ging. Dat de panden permanent bewoond werden vormde voor de provincie geen grond voor legalisering van de gedoogsituatie.

Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep aangetekend. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 22 januari 2003 het goedkeuringsbesluit vernietigd. De motivering was dat de provincie onvoldoende onderzoek had gedaan naar de bouw- en gebruikshistorie van de panden met bestemming 'Woondoeleinden categorie a'. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft de provincie op 18 november 2003 een nieuw goedkeuringsbesluit genomen voor de Buunderkamp, gebaseerd op nader onderzoek. De provincie onthoudt hierin alleen nog goedkeuring aan de bestemming 'Woondoeleinden categorie a' voor de panden Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12.

Tegen dit nieuwe goedkeuringsbesluit is wederom beroep aangetekend. De afdeling bestuursrechtspraak verklaart in haar uitspraak van 10 november 2004 het beroep tegen het goedkeuringsbesluit van 18 november 2003 inzake de Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 ongegrond. De provincie heeft zich, aldus de afdeling, in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen, dat de woonbestemming voor de panden Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het plangebied vigeert zodoende het bestemmingsplan Buitengebied 1973. Het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" is door de gemeenteraad van Renkum vastgesteld op 24 juli 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 5 november 1975 (nr. 15064/763-3305).

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1973" heeft Buunderkamp 2a de bestemming 'horecabedrijven' en liggen Buunderkamp 7, 10 en 12 in de bestemming 'bos'.

Een klein gedeelte van het plangebied (een gedeelte van het perceel van Buunderkamp 12) heeft betrekking op het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van dat plan is aan het perceel de bestemming 'bos- en natuurgebied' met aanduiding 'recreatiewoning' toegekend.

Het huidige gebruik als burgerwoning is in strijd met de vigerende bestemmingen. De gemeenteraad heeft besloten de panden alsnog te bestemmen conform de feitelijke situatie, zodat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting, die bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid, is onderverdeeld in 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. De haalbaarheid van het plan komt in het derde hoofdstuk aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze van bestemmen, waarin een toelichting wordt gegeven op de systematiek van de verbeelding en de regels. Ten slotte is het vijfde hoofdstuk gewijd aan de resultaten van de gevolgde procedure.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Door zijn excentrische ligging in de bossen en zijn bijzondere ontstaansgeschiedenis neemt de Buunderkamp een aparte plaats in binnen de gemeente Renkum. Rond het hotel, dat oorspronkelijk in 1872 als boerderij was opgericht, ontstaan na 1900 een aantal woningen. Vermoedelijk is het grootste deel van de bebouwing tot stand gekomen in de periode tussen 1913 en 1937, toen station De Buunderkamp als vaste halteplaats was opgenomen in de dienstregeling van de spoorwegen. Doordat het bouwarchief van de gemeente Renkum in 1944 door brand is vergaan, kan van deze woningen de oprichtingstitel niet meer worden achterhaald.

Na de Tweede Wereldoorlog, in 1950, is nog één pand toegevoegd; De Buunderkamp 13.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Onderbouwing

Het plan betreft het toekennen van een woonbestemming aan de woningen, gelegen aan de Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 te Wolfheze. Het plangebied omvat derhalve 4 woningen. Hiermee worden deze woningen planologisch gelijkgesteld met de overige woningen in het buurtschap met een vergelijkbare geschiedenis.

Doordat het bouwarchief van de gemeente Renkum in de oorlogsjaren grotendeels verloren is gegaan is het niet goed mogelijk voor alle vier de woningen de ontstaansgeschiedenis te achterhalen. Wel is duidelijk dat voor deze panden in het verleden door de gemeente bouwvergunningen zijn verstrekt voor zomerhuisjes. Onderzoek wijst echter uit dat termen als “zomerhuis” en dergelijke in het verleden vrijelijk werden gehanteerd voor vele woningen in het buurtschap. Ook woningen op de Buunderkamp die inmiddels wel een woonbestemming hebben werden op deze manier aangeduid.

De historie van Buunderkamp 10 illustreert dit. Uit gegevens blijkt dat Buunderkamp 10 in 1919 werd opgericht als burgerwoning. Een koopakte uit 1961 vermeldt ‘bungalow “Sonnehoeck”’. Op een kadasterkaart uit 1967 staat ter plaatse van nummer 10 de aanduiding ‘hs’ (huis) terwijl elders op deze kaart de term zomerhuisje voor andere panden wordt gebruikt. Pas in 1968 wordt Buunderkamp 10 na herbouw als zomerhuis aangeduid.

In het verleden is niet altijd éénduidig gecommuniceerd richting de bewoners van de woningen op de Buunderkamp over de bestemming van hun pand. Achteraf moet worden geconstateerd dat de gemeente bij het verlenen van bouwvergunningen soms ten onrechte de bestemmingsomschrijving “zomerhuis” en “recreatiewoning” heeft gehanteerd. Ook bij het verlenen van bouwvergunningen voor de vier bewuste woningen is destijds ten onrechte de bestemmingsomschrijving ‘recreatiewoning’ gehanteerd. Bovendien moet zo’n omschrijving, indien gehanteerd voor 2001, per definitie als onjuist worden getypeerd aangezien nooit een inventarisatie van het gebied had plaatsgevonden.

Het onderscheid tussen de woningen 4, 6 en 13, waarvoor uiteindelijk de woonbestemming wel is goedgekeurd, en de panden 2a, 7, 10 en 12 is dermate onduidelijk en willekeurig dat gekozen is voor een woonbestemming voor alle panden. Daar komt nog bij dat in het gebied de Buunderkamp waar reeds 11 woningen, alsmede een hotel zijn gelegen, het geen enkel planologisch doel dient om deze vier panden niet conform de bouw- en gebruikshistorie en de reeds jarenlange feitelijke situatie te bestemmen.

In dit bestemmingsplan is aan de panden Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 dan ook de woonbestemming toegekend.

De percelen Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 zijn voorzien van de bestemming Wonen, waarbij een bouwvlak is opgenomen en een maximale goot- en bouwhoogte geldt waarmee recht wordt gedaan aan de huidige situatie.

Tegelijkertijd is de bestemming Recreatiewoning die gold voor Buunderkamp 3 'De Hut' vervallen. De Hut was een houten recreatiewoning, die positief bestemd is in het bestemmingsplan Buitengebied. Enige jaren geleden is de houten recreatiewoning vervangen door een stenen woning die op korte afstand van Buunderkamp 12 is gebouwd. De gemeente heeft hiervoor een bouwvergunning verleend. De oorspronkelijke houten recreatiewoning is inmiddels afgebroken. In dit bestemmingsplan is rondom de Hut en Buunderkamp 12 één bouwvlak gemaakt. De recreatiewoning is wegbestemd en de mogelijkheid is gecreëerd om de Hut en Buunderkamp 12 samen te voegen tot één woning.

Per saldo vermindert de druk op het omliggende bos- en natuurgebied onder meer door minder verkeersbewegingen dan wanneer sprake zou zijn van een recreatiewoning of zomerhuis. De resultaten van de uitgevoerde quick scan flora en fauna ondersteunen dit nog eens.

2.2.2 Beschrijving van de situatie in het plangebied

Buunderkamp 2a

De woning aan Buunderkamp 2a is gelegen direct ten noorden van hotel de Buunderkamp (nr. 8) en grenst aan bosgebied. De woning bestaat uit één bouwlaag en een flauw hellend dak. Rondom de woning is een tuin aanwezig met veel bomen, waardoor de woning grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. De woning wordt ontsloten door middel van een zijweg op de Buunderkamp.

Buunderkamp 7

De woning aan Buunderkamp 7 ligt op korte afstand ten noorden van de spoorlijn Ede - Arnhem. Het perceel ligt op de grootste afstand van het hotel de Buunderkamp. De woning bestaat uit één bouwlaag en een flauw hellend dak. Naast de woning staat een bijgebouw wat voorheen een koetshuis/garage was uit 1914. Onder de woning bevindt zich een kelder. Rondom de woning is een perceel aanwezig, dat grotendeels is ingericht als botanische tuin. Hierbij is veel aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing, zowel in ecologisch/botanisch opzicht als vanuit historisch oogpunt. Op het perceel zijn natuurlijke vijvers aanwezig. De woning is ontsloten via een pad op de Buunderkamp.

Deze woning is gebouwd omstreeks 1913 als een van de eerste woningen in dit gebied.

Buunderkamp 10

De woning aan Buunderkamp 10 is gelegen aan de rand van het bosgebied. Op enkele tientallen meters ten oosten van het perceel bevindt zich de rand van het bos en begint het enkele jaren geleden ontwikkelde natuurgebied Reijerscamp dat bestaat uit heideachtig grasland.

De woning bestaat uit één bouwlaag en een kap. Bij de woning is een tuin aanwezig. De woning is direct op de Buunderkamp ontsloten.

Buunderkamp 12

De woning aan Buunderkamp 12 is direct ten westen van Buunderkamp 10 gelegen. De woning bestaat uit twee stenen gebouwen¹ die zijn verbonden met een deel van glas. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een flauw hellend dak. Bij de woning is een tuin aanwezig, met daarin enkele bijgebouwen, te weten een gereedschapsschuur en een carport. De woning is via een toegangsweg op de Buunderkamp ontsloten.

Om aan te geven hoe lang er reeds sprake is van permanente bewoning op de verschillende adressen is in onderstaande tabel aangegeven vanaf welke datum er reeds personen staan ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie. Overigens toont dit schema enkel de inschrijvingen sinds deze digitaal beschikbaar zijn; veel bewoners wonen hier al langer. Uit archiefonderzoek blijkt bijvoorbeeld dat ter plaatse van de woning aan de Buunderkamp 7 reeds sinds na de oorlog mensen gewoond hebben en stonden ingeschreven.

Adres	Inschrijving GBA vanaf
Buunderkamp 2a	12-12-2002
Buunderkamp 7	16-07-1993
Buunderkamp 10	10-03-1987
Buunderkamp 12	26-11-1997

¹ De beide stenen gebouwen betreffen de Buunderkamp 12 (meest zuidelijke gebouw) en recreatiewoning de Hut (ook wel als Buunderkamp 3 aangeduid). Deze zijn met elkaar verbonden door een soort serre.



situering woningen aan Buunderkamp 2a, 10 en 12



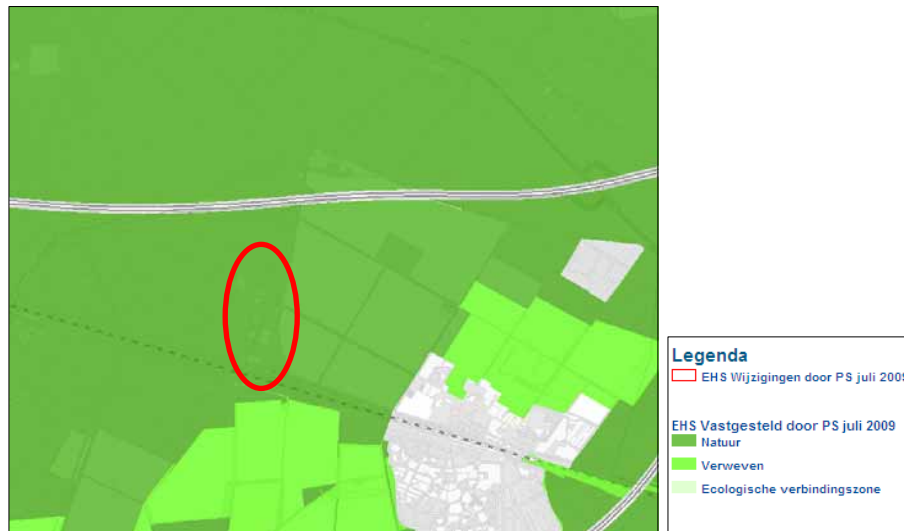
situering woning aan Buunderkamp 7

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Streekplan 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is verwoord in het streekplan Gelderland 2005. Het plangebied ligt op grond van de op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgestelde streekplanherziening EHS in zijn geheel in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-natuur), zie onderstaand kaartfragment.



fragment streekplankaart met ligging plangebied

bron: Provincie Gelderland

De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

3.1.2 *Landschapsonwikkelingsplan*

Het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Renkum is op 28 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan bevat twee componenten: een landschapsonwikkelingsvisie en een uitvoeringsplan. De landschapsonwikkelingsvisie geeft aan in welke mate de verschillende landschapsaspecten (zoals cultuurhistorie, ecologie, watersysteem) moeten worden ontwikkeld en beschermd. Daarnaast geeft het de gebieden en functies (landbouw, natuur, wonen) aan met accenten op behoud dan wel vernieuwing, scheiding of verweving van functies. Het uitvoeringsplan omvat een financieringsplan en benoemt concrete projecten, die zorgdragen voor de uitvoering van de landschapsonwikkelingsvisie. Daarbij wordt een prioritering en tijdsplanning van de voorgestelde maatregelen gegeven.

De landschapsontwikkelingsvisie van de gemeente Renkum gaat uit van duurzaam behoud en versterking van bestaande kwaliteiten en pas daarna van ontwikkeling. De recreatieve mogelijkheden en de beleving van het landschap blijven een belangrijke rol spelen. Het bosgebied is een belangrijk onderdeel van het groene buitengebied van de gemeente. De huidige kwaliteiten worden behouden of versterkt. Bestaande lanen in het bosgebied krijgen waar nodig een aanvulling. Op strategische plekken wordt de beleving van de stuwwal vergroot door uitzichtpunten te creëren. Hierbij is het uitgangspunt dat hiervoor geen waardevolle beplanting wordt gekapt.

3.1.3 Welstandsnota

De gemeente Renkum beschikt over een welstandsnota, waarin de basis van het welstandsbeleid is vastgelegd. In de nota worden algemene criteria gegeven waaraan bouwwerken aan behoren te voldoen en staat beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt. Voor verschillende deelgebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied is welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Het plangebied ligt in het deelgebied “Renkums beekdal bovenloop beken/bossen Buunderkamp/ Quadenoord/ ten oosten van het Renkums beekdal/ Harten en Oostering”. De bovenloop en het middengedeelte van het Renkums beekdal worden gekenmerkt door hun langgerekte open ruimte die aan weerszijde scherp begrensd wordt door bosranden, lanen en opgeleide beken. De bovenloop van de beken loopt door de bossen en reikt tot aan de A12. De bossen maken deel uit van het Ginkelse Zand en de oorspronkelijke Renkumse Heide.

In en langs het beekdal liggen enkele landgoederen, alsmede enkele historische boerderijen. De landhuizen liggen op de grens van het beekdal, net in de bosrand en hebben een voorname uitstraling.

Het beleid in dit deelgebied is in de eerste plaats gericht op de instandhouding van de aanwezige landschappelijke-, natuur-, en cultuurhistorische waarden. Voor dit deelgebied is een streng welstandsregime van toepassing omdat ruimtelijke ingrepen grote gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige karakteristiek.

3.1.4 Conclusie beleid

Voorliggend plan betreft het planologisch vastleggen van vier reeds lange tijd bestaande woningen in het buitengebied van de gemeente Renkum. Deze woningen zijn reeds begin 20^e eeuw opgericht. Met de realisatie van dit plan vindt geen ruimtelijke ingreep plaats, zodat de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Ten aanzien van de effecten op de EHS is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 3.5.

Dit plan heeft tevens geen negatief effect op de aanwezige landschappelijke-, natuur-, en cultuurhistorische waarden, zodat het plan past binnen de kaders van het Streekplan, Landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voorliggend

bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.2.2 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen, worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

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

3.2.3 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies of ontwikkelingen mogelijk gemaakt en/of toegevoegd. Er is uitsluitend sprake van het planologisch vastleggen van een reeds lange tijd bestaande situatie.

Een luchtkwaliteitonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied ligt hotel De Buunderkamp, aan Buunderkamp 8. Voor hotels geldt op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 10 m tot omliggende milieuhindergevoelige functies. De woning aan Buunderkamp 2a ligt het dichtst bij het hotel, namelijk op circa 18 m afstand van het hotel. Aan de richtafstand uit de VNG-uitgave wordt voldaan. In de omgeving van het hotel zijn meerdere woningen gelegen, waaronder aan de Buunderkamp 4. Deze woning ligt op circa 14 m afstand vanaf het hotel, zodat het positief bestemmen van de

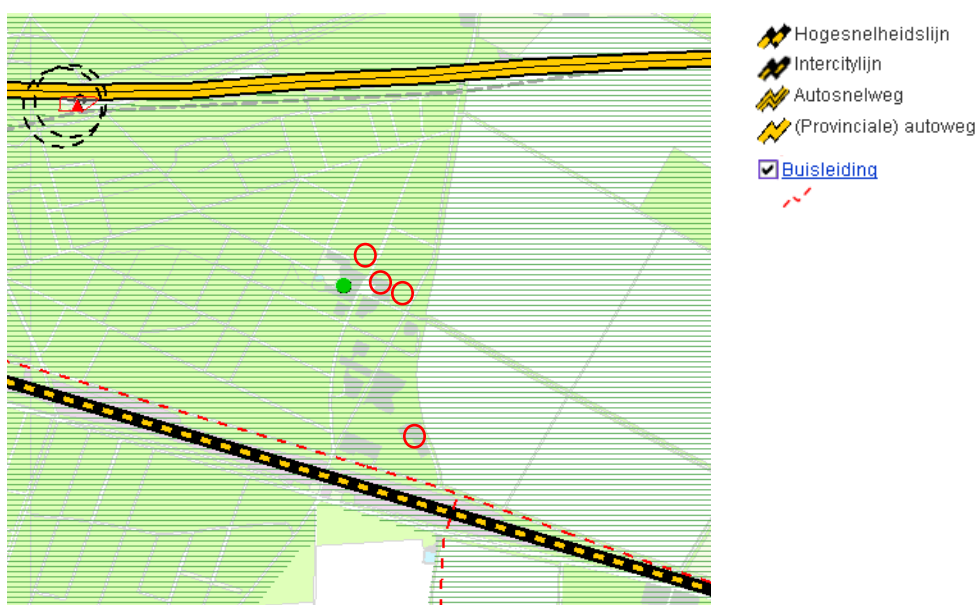
woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het hotel.

Tevens kan worden gesteld dat er in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven zijn gelegen, die in hun (ontwikkelings)mogelijkheden worden beperkt door uitvoering van dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmering bestaat voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwag) bronnen.



uitsnede risicokaart met ligging plangebied

bron: www.risicokaart.nl

In de omgeving van het plangebied ligt de A12 en de spoorlijn Ede - Arnhem. De A12 ligt op circa 520 m ten noorden van Buunderkamp 2 en ligt daarmee op ruim voldoende afstand. De spoorlijn ligt op circa 120 m ten zuiden van Buunderkamp 7. Op circa 90 m ten zuiden van Buunderkamp 7 ligt tevens een buisleiding van de Gasunie. De afstand tot het plangebied is echter voldoende groot. In voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuwbouw mogelijk gemaakt, zodat er vanuit externe veiligheid geen risico ontstaat als gevolg van dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht

op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

3.3.2 Provinciaal beleid

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009². In de nota wordt gesteld dat stedelijk waterbeheer meer dan voorheen aandacht vraagt. Specifieke aandacht is nodig voor droge voeten, schoon en aantrekkelijk water en het voorkomen van riooloverstorten en overbelasten van het riolerings- en zuiveringssysteem bij hevige regenval. Het afkoppelen van hemelwaterafvoer is daarbij een belangrijk instrument. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Het vasthouden van gebiedseigen water moet bijdragen aan het ondervangen van watertekort in stedelijke gebieden.

3.3.3 Waterschap Vallei & Eem

Het beleid van het waterschap Vallei & Eem is neergelegd in het Waterbeheersplan Vallei & Eem 2004 - 2007³. Een van de doelen van het waterschap is het zorgen voor duurzaam waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap 'veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen'. Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- 'vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- 'schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor verbetering van de waterkwaliteit.

Dit betekent dat op lokaal niveau ruimte voor water gecreëerd moet worden. Ook het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering in bestaand stedelijk gebied levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

Het plangebied maakt ingevolge het waterbeheersplan deel uit van het stroomgebied 'Zuid-Veluwse beken'. Vrijwel alle beken in dit gebied zijn op de functiekaart aangegeven als wateren met het hoogste ecologische niveau of wateren met een specifieke ecologische doelstelling. Het stroomgebied is aangeduid als beïnvloedingsgebied. Het plangebied is echter niet gelegen binnen een beïnvloedingsgebied. Het beleid richt zich er op het uitvoeren van beekherstelmaatregelen, het opheffen van lozingen en het verduurzamen van de waterbeheersing in het landelijk en stedelijk gebied (Renkum).

² Dit plan wordt opgevolgd door het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat in december 2008 als ontwerp is vastgesteld

³ Eind 2009 treedt een nieuw waterbeheersplan in werking, het waterbeheersplan 2010-2015

3.3.4 Watervisie gemeente Renkum

De Watervisie Renkum uit 2007 is door de gemeente, het waterschap, de provincie, rijkswaterstaat en de waterleidingsmaatschappij opgesteld. In de Watervisie zijn afspraken gemaakt over duurzaam waterbeheer in de gemeente.

Voor het plangebied geldt het streefbeeld 'Hoog en droog'. In het gebied met het streefbeeld 'hoog en droog' is geen open water aanwezig. Het grondwater zit hier diep. In dit gebied staat vooral de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater centraal. Het meeste hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en stroomt vervolgens ondergronds in zuidelijke richting, naar het rivierengebied. Gedeeltelijk komt dit grondwater als kwelwater in de beekdalen aan de oppervlakte of op de overgang naar de uiterwaarden. Grondwater verontreinigende activiteiten worden geweerd; aanwezige uitloogbare vervuilingen zijn gesaneerd.

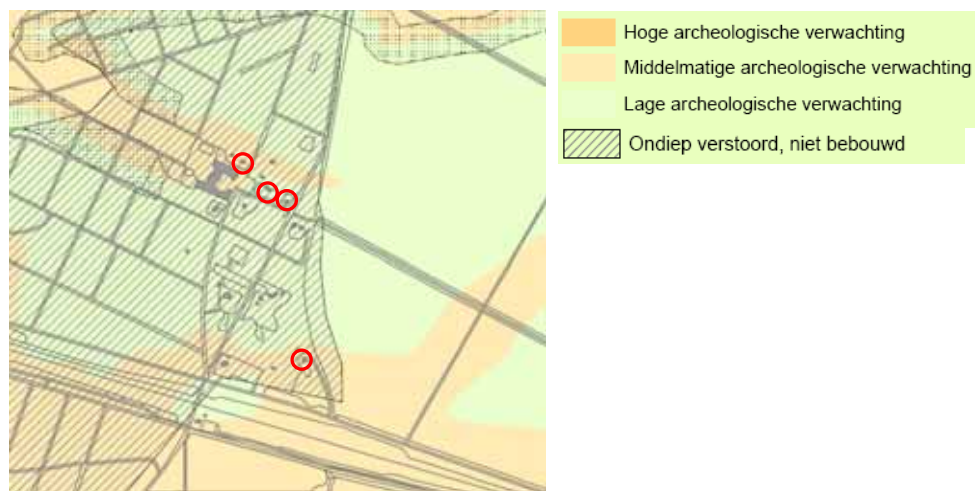
3.3.5 Situatie plangebied

In een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de afstemming tussen de ruimtelijke aspecten en aspecten van duurzaam waterbeheer. In dit plan vindt geen ruimtelijke ingreep plaats; uitsluitend de feitelijke situatie wordt van een passend juridisch-planologisch kader voorzien. Het verharde oppervlak ter plaatse neemt niet toe. Gesteld kan worden dat de realisatie van dit plan geen negatieve invloed op het huidige watersysteem heeft.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Renkum geldt voor het plangebied gedeeltelijk een middelmatige archeologische verwachting (Buunderkamp 2a en 7) en gedeeltelijk een lage archeologische verwachting (Buunderkamp 10 en 12); zie hiervoor de afbeelding op de volgende pagina. Tevens geldt dat ter plaatse van het plangebied de bodem ondiep is verstoord.

In voorliggend plan wordt alleen de bestaande situatie vastgelegd, zodat de bodem niet wordt verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.



fragment archeologische beleidsadvieskaart

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Renkum is een Zone ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Binnen deze zone geldt een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen in de bodem.

De woningen op de Buunderkamp vallen geheel buiten de aangewezen beschermingszone.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Hoewel uitsluitend de feitelijke situatie zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan, is een onderzoek noodzakelijk geacht omdat het plangebied in het ontwerp Natura 2000-gebied "De Veluwe" ligt. Hiertoe is door SAB in maart 2009 een quick scan flora en fauna inclusief oriënterende habitattoets uitgevoerd. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op het beschermde gebied (Veluwe). Het plangebied ligt in het ontwerp Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. De woningen met tuin en erf vallen op de plankaart weliswaar binnen het Natura 2000-gebied, maar zijn in de tekst van het ontwerpbesluit als bestaande woningen, tuinen en erven geëxclaveerd en behoren derhalve niet tot het beschermde gebied. In het op te stellen beheersplan (concept is gereed) voor het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' is opgenomen dat de woningen in de Buunderkamp zijn aangemerkt als bestaand woongebied.

Het toekennen van de bestemming woondoeleinden zal op geen enkele wijze een negatief effect kunnen veroorzaken op het beschermde natuurgebied. Negatieve effecten zijn overigens wel te verwachten bij het toekennen van de bestemming Recreatie, hetgeen meer gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

De meeste van de aanwezige soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep amfibieën, reptielen, vleermuizen en zoogdieren niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Consequenties

Deze quick scan Flora en fauna en oriënterende habitattoets heeft aangetoond dat het plangebied mogelijk in gebruik is als vaste rust- en verblijfplaats van beschermde soorten amfibieën, reptielen, vleermuizen en zoogdieren. Het feitelijke gebruik van de percelen 2a, 7, 10 en 12 wordt echter niet gewijzigd, waardoor negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten op voorhand zijn uit te sluiten.

Het toekennen van een andere bestemming kan wel leiden tot negatieve effecten op strikt beschermde soorten (toename optische verstoring en toename verontreiniging).

De quick scan flora en fauna is opgenomen in de bijlage.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan vindt plaats op initiatief van de gemeente. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure passen binnen het gemeentelijke budget. Hiertoe zijn algemene middelen beschikbaar.

De economische uitvoerbaarheid wordt geacht hiermee te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Dit bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bij de keuze van de bestemming is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Buitengebied". De algemene bepalingen zijn ontleend aan de gemeentelijke standaard, het bestemmingsplan "Wolfheze 2007".

In voorliggend plan is aan de panden aan Buunderkamp 2a, 7, 10 en 12 de bestemming Wonen toegekend.

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woonhuizen. Binnen deze bestemming is tevens ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Op de verbeelding is met een bouwvlak aangegeven waar hoofdgebouwen zijn toegestaan. Per woonhuis is maximaal 25 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Op de verbeelding zijn tevens de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven, namelijk een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

4.1.3 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de Provincie Gelderland, de VROM-Inspectie en het Waterschap Vallei & Eem. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen.

Bij brief van 9 oktober 2009 heeft de Provincie laten weten geen noodzaak te zien om over het voorontwerp-bestemmingsplan nader advies uit te brengen.

Bij brief van 29 september 2009 heeft de VROM-Inspectie medegedeeld dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, getuigend op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

De overlegreacties van de VROM-Inspectie en de Provincie zijn opgenomen in de bijlage.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buunderkamp 2010' heeft met ingang van 24 november 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen, dus tot en met 4 januari 2010. In de genoemde periode is één zienswijze ingediend. Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of de zienswijze tot aanpassingen leidt. In de bijlage is de volledige zienswijze opgenomen.

Zienswijze

De heer J. van Dugteren en mevrouw M.G. van Dugteren-Bruns

Buunderkamp 2a 6874 NC Wolfheze

datum zienswijze : 2 januari 2010

ontvangst zienswijze : 4 januari 2010 (per e-mail)

inboeknummer : 91810

samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan het op prijs te stellen dat hun woning (Buunderkamp 2a) na 58 jaar overgangsrecht, en na in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1973 de bestemming horeca te hebben gekregen, nu eindelijk in het voorliggende plan de bestemming 'wonen' krijgt. Opgemerkt wordt dat het pand Buunderkamp 2a een horecabestemming heeft en geen bosbestemming zoals wel eens is aangenomen.

Reclamanten betreuren het dat hun pand is ingedeeld in categorie wonen A en niet in categorie wonen B. Terwijl een andere woning in het voorliggende bestemmingsplan wel is ingedeeld in categorie wonen B. Woningcategorieën zijn in een ver verleden, toen er nog andere inzichten betreffende wooncomfort en er andere en dus kleinere maten golden, vastgesteld. Reclamanten verwijzen vervolgens naar de sinds 1 januari 2003 aangepaste maten in het Bouwbesluit. Hierbij zijn de maten voor woningen verhoogd, zoals die voor deuren en hoogte van vertrekken. Dit betekent volgens reclamanten dat het niet eenvoudig is om aan de nieuwe wettelijke maten te voldoen met een woning in de categorie A met een nokhoogte van slechts 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Het construeren van een slaapvertrek op de eerste verdieping is

dan nagenoeg onmogelijk. Het bouwen van een verdieping op het pand is dan ook een wens van reclamanten.

Reclamanten verzoeken daarom, en omdat het perceel ruim 1000 m² groot is, er veel bomen op het terrein staan en naast het pand een hotel ligt met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 12 meter, om de woning in categorie B in te delen met een nokhoogte van 8 meter.

reactie

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is reeds aangegeven dat het pand een horeca-bestemming heeft in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1973. Het voorliggende bestemmingsplan is juist bedoeld om het pand een woonbestemming te geven.

Het is echter niet juist dat het pand van reclamanten is ingedeeld in 'categorie wonen A'. Dit bestaat niet in dit plan. Ook 'categorie wonen B' bestaat niet in dit plan. Het voorliggende plan geeft een bouwvlak met een maximale goot- en nokhoogte en geeft daarnaast geen maximale inhoudsmaat en noemt geen woningcategorie.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 werkte wel met de bestemming 'woon-doeleinden' in de categorie a, b, c, of d. Hierbij werd deze categorie gekoppeld aan een maximale inhoud en hoogte, maar niet aan een oppervlakte. Voor enkele panden aan de Buunderkamp in de nabijheid van het perceel van reclamanten is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001 de bestemming 'Woondoeleinden' in de categorie a toegekend. Deze panden mogen een maximale inhoud van 450 m³ hebben met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 meter en 6 meter. Ook voor panden aan de Buunderkamp die de bestemming 'recreatiewoningen' hebben in dat bestemmingsplan gelden deze maximale goot- en nokhoogten. In de nieuwe gemeentelijke bestemmingsplansystematiek is geen ruimte meer voor woningbouwcategorieën met een maximale inhoud.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gekeken naar de huidige situatie van de panden en naar de maatvoeringen die aan vergelijkbare panden in de omgeving is gegeven in de betreffende bestemmingsplannen. Deze maten zijn ook aan deze panden gegeven. Alle vier de panden in dit bestemmingsplan hebben dezelfde maximale goot- en nokhoogte gekregen. Met het toegekende bouwvlak voor het pand van reclamanten en de maximale hoogtes kan meer inhoud worden gegenereerd dan zelfs een woning in categorie B (max. 600 m³) van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Alleen een volledige eerste verdieping is in het voorliggende bestemmingsplan bewust niet mogelijk gemaakt.

Het pand van reclamanten heeft nu een goot- en nokhoogte die lager is dan met het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast heeft het pand geen verdieping. Het toekennen van een grotere goot- en nokhoogte dan nu is opgenomen in het bestemmingsplan is daarom ook niet aan de orde. Dit bestemmingsplan heeft als doel het reeds jaren bestaande woongebruk positief te bestemmen en niet om grote uitbreidingen ten opzichte van de huidige situatie te bewerkstelligen. Daarnaast is het ruimtelijk niet gewenst dat de huidige lage villa's (één laag met flauwe kap) in de toekomst vergroot kunnen worden tot panden van twee volledige woonlagen. Met de maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter kan, bij eventuele toekomstige renovatie of verbouwing van het pand, prima voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.