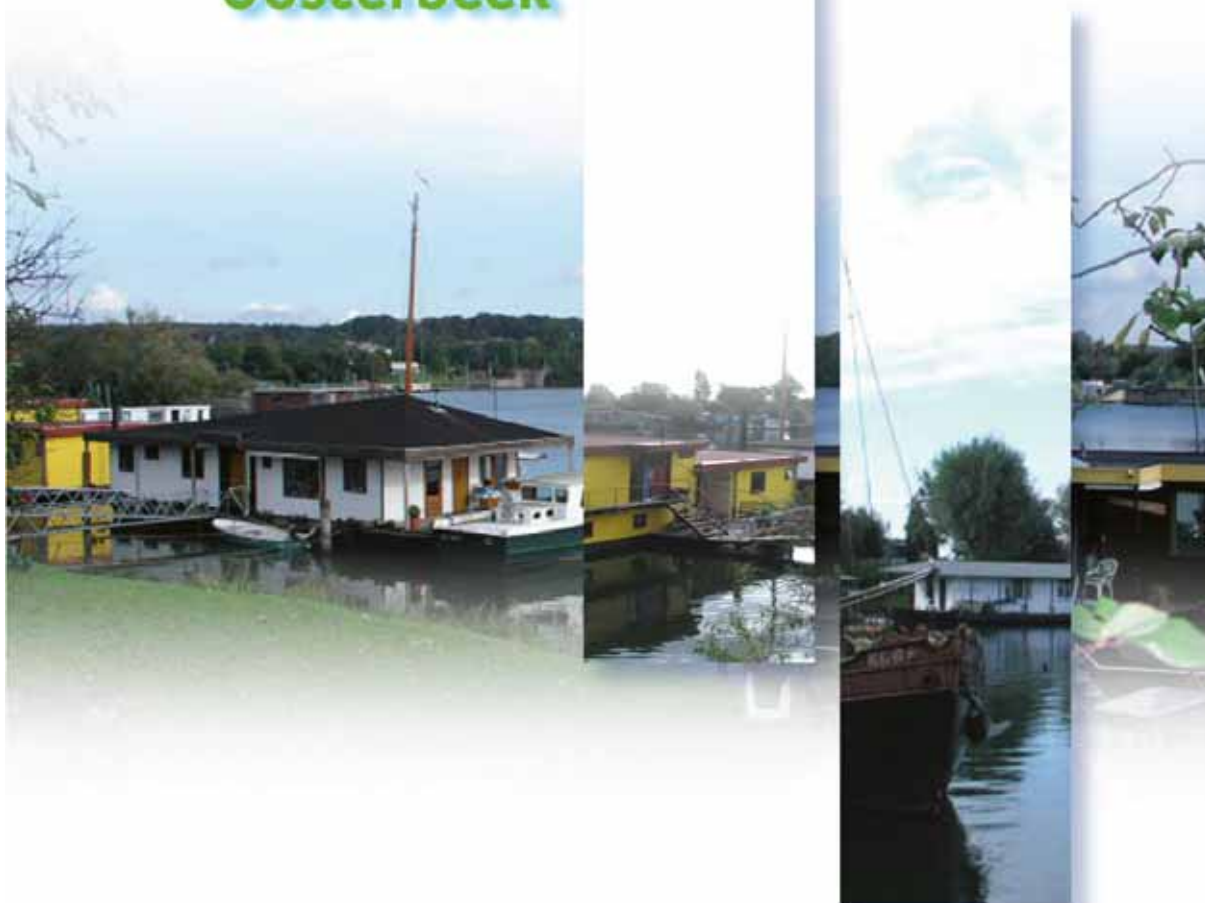


Bestemmingsplan 2007 Woonschepenhaven Rosande Oosterbeek



November 2007

Bestemmingsplan

Woonschepenhaven Rosande 2007

Oosterbeek

Gemeente Renkum, november 2007

Inhoud

TOELICHTING	0
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	1
2 Ruimtelijk beleid	2
2.1 Rijksbeleid	2
2.1.1 Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling	2
2.1.2 Vierde nota waterhuishouding (Ministerie V. & W. 1998)	3
2.1.3 Natuur voor mensen, mensen voor natuur: nota natuur, bos en landschap in de 21 ^e eeuw.	3
2.1.4 Nadere Uitwerking Rivierengebied	4
2.1.5 Noordoever Nederrijn: eindrapport deelgebieduitwerkingen (1998).....	4
2.1.6 Beleidslijn grote rivieren	5
2.1.7 Vogel- en habitatrichtlijn	5
2.2 Provinciaal beleid.....	6
2.2.1 Streekplan Gelderland 2005.....	6
2.2.2 Regionaal plan 2005-2020	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
2.3.1 Structuurplan Arnhem 2010	7
2.3.2 Groenstructuurplan Arnhem.....	7
2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Renkum	7
2.4 Conclusies	8
3 Onderzoek	8
3.1 Bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder 1981.....	8
3.2 Feitelijke situatie	10
3.3 Ecologische hoofdstructuur.....	10
3.4 Archeologie	11
3.5 Watertoets.....	12
3.6 Geluid.....	12
3.7 Bedrijven in de omgeving	13
3.8 Verkeer	14
3.9 Voorontwerp bestemmingsplan 1995	14
4 Uitgangspunten van het plan.....	14
5 Overgangsrecht.....	16
6 Sanering en handhaving.....	18
7 Wijze van bestemmen.....	18
8 Procedure	18
8.1 Vooroverleg.....	19
8.2 Inspraak	19
8.3 Zienswijzen	19
9 Economische uitvoerbaarheid	23
BIJLAGEN	24
Afmetingen woonschepen en bijgebouwen	25

TOELICHTING

1 Inleiding

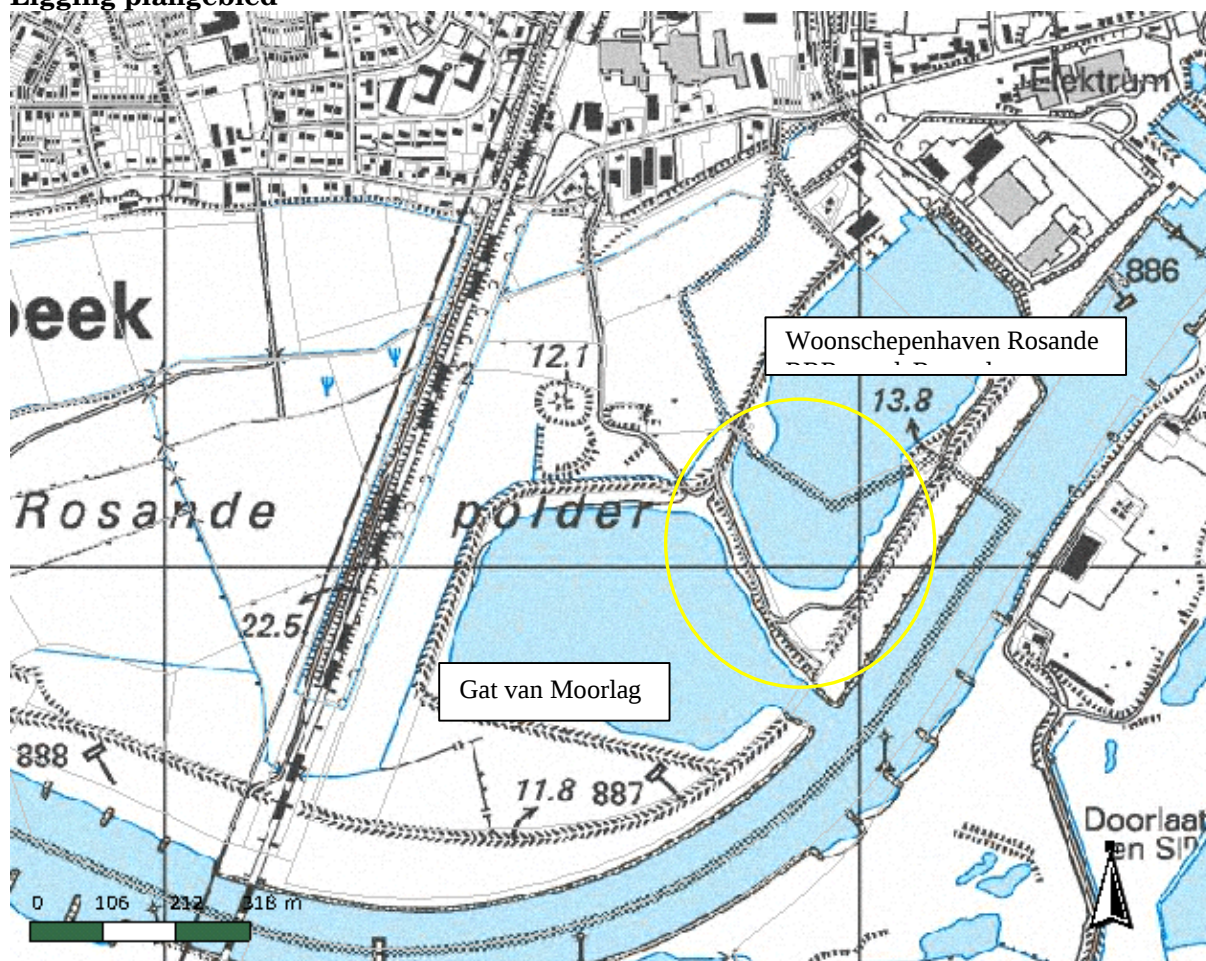
1.1 Aanleiding

Op 19 augustus 1981 heeft de raad ingestemd met de “Voorschriften bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder”. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 april 1982 (RO3766/5-ROV/G5208).

Inmiddels is het bestemmingsplan dermate verouderd dat ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de vaststelling van een nieuw plan noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan gaat uit van hetzelfde gebied als het voorgaande plan uit 1981. Het betreft de noordoostelijk gelegen ontgrondingsplas in de Rosandepolder met oevers en ontsluitingsweg.

Ligging plangebied



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In de Rosandepolder langs de Nederrijn liggen ten oosten van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen twee ontgrondingsplassen. Dit plan heeft betrekking op de noord-oostelijk gelegen plas met zijn

oevers en ontsluitingsweg. Deze plas wordt aangeduid als woonschepenhaven Rosande. De hiervan westelijk gelegen plas wordt aangeduid als het Gat van Moorlag. Het midden van de rivier vormt de bestemmingsplangrens aan de zuidzijde. De gemeentegrens Arnhem-Renkum, die dwars door de plas loopt vormt de grens aan de oostzijde. In de woonschepenhaven liggen 44 woonschepen, waarvan 21 binnen de gemeente Renkum. De overige 23 schepen liggen binnen de gemeente Arnhem.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, zonder concrete beleidsbeslissingen. De nota vervangt de VINEX en het Structuurschema Groene Ruimte en integreert de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en het Structuurschema Groene Ruimte deel 2.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Meer specifiek richt het beleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden;
- borging van veiligheid.

Motto van de nota is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent van de nota ligt op ontwikkeling en minder op ordening.

Het gebied van de grote rivieren is een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Het Rijk kiest voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte via rivierverruimende maatregelen (PKB ruimte voor de rivier).

Dit betekent onder meer handhaving en versterking van het open karakter met de karakteristieke waterfronten. Tevens behouden en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden en verbetering van de milieukwaliteit.

Voor de Nederrijn en Lek is de ontwikkeling gericht op het tot stand brengen van een parklandschap, waarbinnen plaats blijft voor verbrede landbouw.

De beleidslijn grote rivieren biedt een toetsingskader voor de beoordeling van activiteiten in het winterbed. Overheden hanteren bij het ontwikkelen, uitwerken en toetsen van hun ruimtelijk beleid water als een structurerend principe.

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de robuuste verbindingen.

Het Rijk is samen met de provincies verantwoordelijk voor de realisatie van de EHS. Deze moet in 2018 gerealiseerd zijn. De netto begrensde EHS, d.w.z. EHS exclusief natte natuur en robuuste verbindingen, moet in 2008 in de bestemmingsplannen zijn opgenomen.

De netto begrensde Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, worden aangeduid als beschermde gebieden. Hier geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een 'nee-tenzij' regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Voor de bruto begrensde natuur en robuuste verbindingen geldt een planologische basisbescherming.

2.1.2 Vierde nota waterhuishouding (Ministerie V. & W. 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding heeft betrekking op de periode 1998 – 2006.

Hoofddoelstelling van de Planologische Kernbeslissing is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het waterbeleid heeft alleen kans van slagen als het in samenwerking met betrokkenen en dus in de directe omgeving van mensen gestalte krijgt. Dit betekent dat problemen die lokaal en regionaal spelen ook zo veel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Ruimte voor water betekent ook speelruimte voor de lokale situatie.

Hydrologische ordeningsprincipes moeten naast economische, ecologische en sociaal-bestuurlijke aspecten een rol spelen in de besluitvorming over de bestemming en inrichting van gebieden.

Voor de grote rivieren is de voornaamste uitdaging het handhaven van de veiligheid, in combinatie met het bevorderen van de scheepvaartfunctie, ontwikkeling van nieuwe natuur en behoud van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Concrete maatregelen hiertoe zijn onder meer:

- obstakels verwijderen, nevengeulen herstellen en winterbed verlagen (ruimte voor de rivier);
- versterking van de samenhang tussen waterbeheer, ruimtelijke ordening en natuurontwikkeling.

2.1.3 Natuur voor mensen, mensen voor natuur: nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw.

De nota van het Ministerie van LNV uit juli 2000 omvat de periode 2000 – 2010.

De hoofddoelstelling van het beleid is het behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving.

Hiertoe zal de volgende inzet nodig zijn:

- realisatie van de ecologische hoofdstructuur voortzetten; gebieden die binnen de begrensde EHS vallen worden beschermd tegen nieuwe ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn;
- in 2005 is de EHS volledig begrensd en ruimtelijk veiliggesteld tot op bestemmingsplanniveau;
- versterking landschappelijke identiteit en kwaliteit;
- behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit.

De rivieren met uiterwaarden maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ingezet wordt op een breed natuurbeleid, dat wil zeggen:

- natuur heeft een intrinsieke waarde, een belevings- en een gebruikswaarde;
- natuur begint bij de voordeur;
- natuur is een verantwoordelijkheid van de hele samenleving.

2.1.4 Nadere Uitwerking Rivierengebied

In 1991 is het rapport Nadere Uitwerking Rivierengebied uitgebracht. In de nadere uitwerking wordt de noordoever van de Nederrijn (uiterwaarden Arnhem-Amerongen) aangewezen als stimuleringsproject. Het doel van dit project is natuurbehoud en –ontwikkeling. De karakteristieke eigenschappen moeten daarbij tot uiting komen. In het oostelijk deel van de Rosandepolder ligt de nadruk op behoud van stroomdalgraslanden. Voor het gebied is een gecombineerde ontwikkeling van nat en droog open terrein voorzien. De hellingvoet langs de stuwwalzoom en de zandige spoordijk krijgen een boszone, zoom-, ruigte- en graslandvegetaties, met plaatselijk kwelwater en steilranden. Er zal daar een moerasstrook ontstaan, gevoed met beek- of kwelwater.

De resten van kasteel Rosande worden in stand gehouden en er is een recreatief fietspad door de polder gepland.

2.1.5 Noordoever Nederrijn: eindrapport deelgebieduitwerkingen (1998)

In het kader van het project Noordoever Nederrijn zijn voor zes deelgebieden ontwikkelingsvisies opgesteld. Voor de Rosandepolder zijn de volgende (inrichtings)maatregelen voorgesteld met als inzet dat de natuur op de overgang van de bosrijke Veluwezoom en in de aangrenzende uiterwaarden weer tot leven komt:

- verwijdering van stortsteen van de oevers met als doel dat processen van erosie en sedimentatie weer kunnen plaatsvinden;
- inrichting van ondiepe oeverzones in de zandwinplas (gat van Moorlag);
- loop van de Slijpbeek verbreden en verondiepen;
- vernatting van het laaggelegen open middengebied.

2.1.6 Beleidslijn grote rivieren

De doelstelling van de beleidsregels is het handhaven van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.

De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuwe activiteiten en wijziging van bestaande activiteiten in het winterbed van de grote rivieren. Het plangebied valt binnen het stroomvoerend regime van de Nederrijn en derhalve zijn de beleidsregels van toepassing.

De doelstellingen van de beleidsregels worden onder meer bereikt door:

- handhaven van de beschikbare ruimte in het winterbed. De ruimte mag alleen gebruikt worden voor activiteiten die onlosmakelijk aan de rivier gebonden zijn;
- creëren van ruimte.

Het zal bij de toepassing van de beleidsregels doorgaans gaan om ingrepen die een ophoging, bouwwerk of ander obstakel met zich meebrengen.

Bij activiteiten die een ophoging, bouwwerk of ander permanent obstakel inhouden en niet een riviergebonden functie betreffen geldt de ‘nee tenzij’ benadering.

Activiteiten worden niet toegestaan, tenzij sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd; of
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd; of
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- d. een situatie waarbij per saldo meer ruimte voor de rivier wordt geboden op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie en op kosten van de initiatiefnemer.

2.1.7 Vogel- en habitatrichtlijn

Het plangebied valt buiten de speciale beschermingszones die inzake de Vogel- en habitatrichtlijn door het ministerie van LNV zijn aangewezen.

Desondanks gaat besteedt het rapport ‘Quick scan vogelrichtlijn gemeente Renkum’ (Tauw, januari 2001) aandacht aan de Rosandepolder. De Quick scan geeft de gevolgen van de vogel- en habitatrichtlijn voor het ruimtelijk beleid van de gemeente aan. Voor de Rosandepolder concludeert het rapport dat wanneer het bestemmingsplan Rosandepolder niet meer is dan het vastleggen van de huidige situatie de bestemming niet tot nauwelijks gevolgen zal hebben voor de ornithologische waarden in het gebied. De gevolgen van de bestemmingswijziging (i.c. dit geactualiseerde bestemmingsplan) met betrekking tot de Rosandepolder zijn marginaal en leiden in elk geval niet tot significante effecten op vogels in de zin van de vogelrichtlijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan geeft op de beleidskaart ruimtelijke structuur aan dat de woonschepenhaven binnen het Groen Blauwe raamwerk valt. Het water is aangegeven als ‘open water’ en de omringende uiterwaarden als ‘EHS natuur’.

Het gebied maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk van de KAN-regio.

De belangrijke ecologische waarden in het KAN zijn de Veluwezoom, de uiterwaarden langs de rivieren en de Nijmeegs-Kleefse stuwwal. In het KAN zijn de landschappen van onder meer het Veluwemassief en de uiterwaarden van de Nederrijn te beschouwen als waardevol landschap. De kernkwaliteiten voor de uiterwaarden van de Nederrijn zijn de volgende::

- Smal en verstild, laagdynamisch karakter;
- Weidse vergezichten over de rivier en vaak fraai zicht op de stuwwallen.

Groen-Blauw raamwerk/Ecologische hoofdstructuur



Voor de delen van waardevolle landschappen die samenvallen met gebieden die op grond van andere dan landschappelijke waarden (bijvoorbeeld EHS of water) tot het groenblauwe raamwerk behoren, geldt de daarbij behorende “nee, tenzij” benadering. Voor de uiterwaarden van de IJssel en Nederrijn geldt dit beleid voorzover niet strijdig met de Beleidslijn “Ruimte voor de rivier”. De “nee, tenzij”-benadering houdt in dat 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.

2.2.2 Regionaal plan 2005-2020

In het structuurplan van de stadsregio Arnhem Nijmegen wordt het bijzondere rivierenlandschap gezien als een belangrijke identiteitsdrager van de regio. De ontstaansgeschiedenis is onlosmakelijk verbonden met de grote rivieren en dit werkt tot op vandaag door in de regionale ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Arnhem 2010

In het structuurplan van de gemeente Arnhem valt de Rosandepolder binnen het deelgebied Rivierenland. De gemeente Arnhem wil het rivierenland ontwikkelen tot parkgebied voor Arnhem noord en zuid. De rivier met uiterwaarden zijn aangeduid als gebied met harde restricties.

De spoordijk tussen Oosterbeek en Arnhem is gedeeltelijk vervangen door een brug, ter verruiming van het doorstroomprofiel van de rivier. Onder de nieuwe brug door zet de Rosandepolder zich visueel en ruimtelijk voort.

2.3.2 Groenstructuurplan Arnhem

Het Groenplan Arnhem uit 2004 geeft aan dat het rivierenlandschap een grote open ruimte, dwars door de stad met fraaie panorama's is. Tussen de dijken is waterafvoer en ruimte voor waterberging de leidende functie. Deels moeten de uiterwaarden heringericht worden in het kader van 'Ruimte voor de rivier'. Dit creëert kansen voor nieuwe functiecombinaties: waterafvoer, natuurontwikkeling en recreatie.

Het is van essentieel belang om de contrasten tussen het reliëfrijke stuwwallandschap, de dynamische rivierzone en het vlakke polderlandschap sterker tot uitdrukking te brengen in de groenstructuur. Als algemeen beginsel geldt contrasten niet laten vervagen maar versterken. Voor de uiterwaarden is de ambitie de agrarische gronden zodanig te transformeren dat zij onderdeel worden van de grote aaneengesloten natuurnetwerken van de ecologische hoofdstructuur.

Bestaand groot groen in en om de stad, onder meer de uiterwaarden worden in bestemmingsplannen positief bestemd.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Renkum

De raad heeft op 28 september 2005 het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Renkum vastgesteld.

Voor de uiterwaarden gaat men uit van het behoud van het karakteristieke open landschap met zijn cultuurhistorische waarden. Inrichting en beheer zijn gericht op het realiseren van een groot aaneengeschaald (half)natuurlijk grasland met extensieve begrazing.

2.4 Conclusies

Het beleid van de verschillende overheden voor de uiterwaarden is eenduidig. Primair hebben de uiterwaarden een waterstaatkundige functie ten behoeve van waterdoorstroming en –berging. Daarnaast wordt veel belang aan natuur- en landschapsontwikkeling gehecht. Landbouwkundig gebruik dient afgestemd te zijn op bovengenoemde functies. Voor extensief recreatief medegebruik bestaan mogelijkheden in de uiterwaarden. Nieuwe bebouwing ten behoeve van niet riviergebonden functies is uitgesloten in de uiterwaarden.

De uiterwaarden vallen binnen de ecologische hoofdstructuur waar bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden centraal staat.

3 Onderzoek

3.1 Bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder 1981

Dit bestemmingsplan komt in de plaats van de “Voorschriften bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder”, met bijbehorende bestemmingsplankaart S79.805. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 augustus 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 april 1982 (RO3766/5-ROV/G5208).

In het plan zijn een intensieve en extensieve zone voor woonschepenligplaatsen onderscheiden.

De noordelijke helft van de plas is een intensieve zone waar maximaal 10 woonarken zijn toegestaan. De woonarken zijn te beschouwen als reguliere woonboten. Visueel zijn het woningen op het water. De maximaal toegestane oppervlakte is 90 m² en de maximale lengte 18 meter. De maximale hoogte is 3 meter boven de waterspiegel.

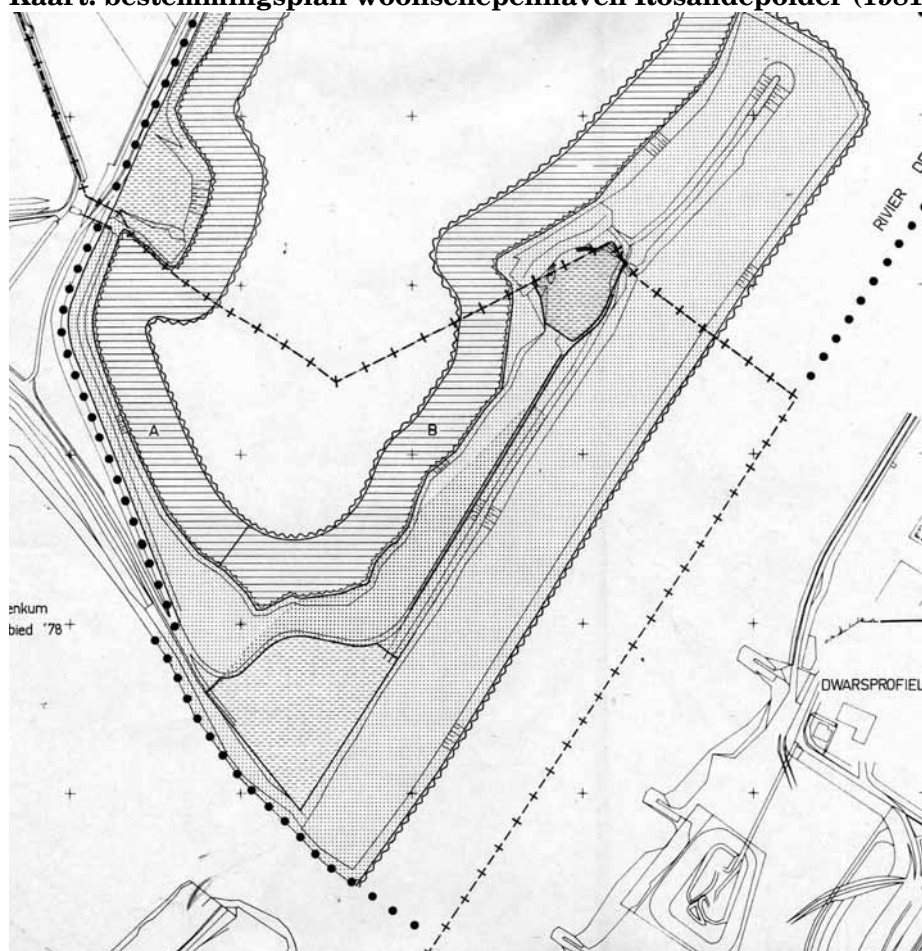
In het zuidelijk deel van de plas is een extensieve zone waar woonaken zijn toegestaan. Woonaken zijn (voormalige) binnenschepen die de visuele kenmerken van een schip behouden hebben. Daarom passen ze visueel goed in het rivierenlandschap. De maximale lengte van de woonaken is 27 meter en de maximale hoogte 4,50 meter boven de waterspiegel.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan bepaald dat de woonboten (woonarken en –aken) alleen in een enkele rij mogen liggen, omdat anders de openheid te veel wordt aangetast.

Bergingen en stallingsruimtes worden geconcentreerd op een terreintje ten oosten van de plas. Het terreintje is ingesteld om de rest van de oever gaaf te houden en heeft de bestemming ‘erf’. De bergingen en stallingsruimtes mogen een maximale vloeroppervlakte van 300 m² en een maximale hoogte van 2,20 m. hebben.

De oevers hebben in het plan de bestemming ‘agrarische doeleinden’. Het oprichten van bebouwing is hier niet toegestaan. Alleen toegangspaden naar de woonschepen mogen aangelegd worden.

Kaart: bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder (1981)



AANDUIDINGEN

- + — GEMEENTEGRENS
- • • GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
- BESTEMMINGSGRENS
- 1 DWARSPROFIEL

TOPOGRAFISCHE AANDUIDINGEN

- TOPOGRAFISCHE INDELING

ILLUSTRATIEVE AANDUIDINGEN

- TALUD OF DIJK
- INDELINGSLIJN
- rijweg
groen behorende bij de weg] VERKEERSDOELEINDEN

BESTEMMINGEN

- VERKEERSDOELEINDEN
- WATER
- WATER EN WOONSCHEPENLIGPLAATS [A intensief
[B extensief
- ERF
- AGRARISCHE DOELEINDEN

3.2 Feitelijke situatie

De Gemeente Renkum is eigenaar van de plas en aangrenzende oevers. Zij verhuurt de ligplaatsen met bijbehorende oever. Daartoe worden met de eigenaren van de woonschepen huurcontracten afgesloten.

In het Renkumse deel van de plas liggen 21 woonschepen (Rosandepolder 16 t/m 36), terwijl in de gehele plas 44 woonschepen liggen.

Het blijkt dat anno 2003 de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met de “Voorschriften bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder”. In de extensieve zone (Rosandepolder 16 t/m 36) zijn de woonaken (voormalige binnenschepen) verdwenen en vervangen door reguliere woonboten.

De woonboten overschrijden veelal de toegestane afmetingen, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan uit 1981, zowel voor wat betreft de oppervlakte als de hoogte. Van de 21 woonschepen op Renkums grondgebied hebben 12 een grotere oppervlakte dan 90 m² en 19 boten hebben een grotere hoogte dan 3 meter. Een aantal schepen heeft meerdere woonlagen.

Ook worden de oevers van de plas over de gehele lengte van de plas door de bewoners gebruikt als erf of tuin. De erven zijn van de weg afgesloten door beplantingen, schuttingen of gebouwtjes. Het algemene beeld is nogal rommeling en het geheel krijgt een besloten karakter waardoor het zicht op de plas verdwijnt. De openheid en het karakter van de uiterwaarden worden hierdoor aangetast. De schuren, garages, opslagplaatsen en andere bouwwerken zijn gebouwd zonder bouwvergunning en in strijd met het bestemmingsplan uit 1981 en de voor de oever geldende bestemming ‘agrarische doeleinden’.

In totaal staan op Renkums grondgebied 26 bijgebouwen met een totale oppervlakte van 739 m². De gemiddelde afmeting per bijgebouw bedraagt circa 26 m².

Het terrein dat op Renkums grondgebied specifiek was bestemd voor bergingen en stallingsruimtes is slechts bebouwd met één gebouwtje van 25 m².

De uiterwaarden vormen met hun weilanden, in kleinschalige verkaveling met randbeplanting, een fraaie overgang van het Veluwemassief naar het rivierenlandschap. Wij concluderen dat met name de bebouwing en inrichting van de oever tot gevolg heeft dat afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke landschappelijke waarden van de uiterwaarden ter plaatse.

3.3 Ecologische hoofdstructuur

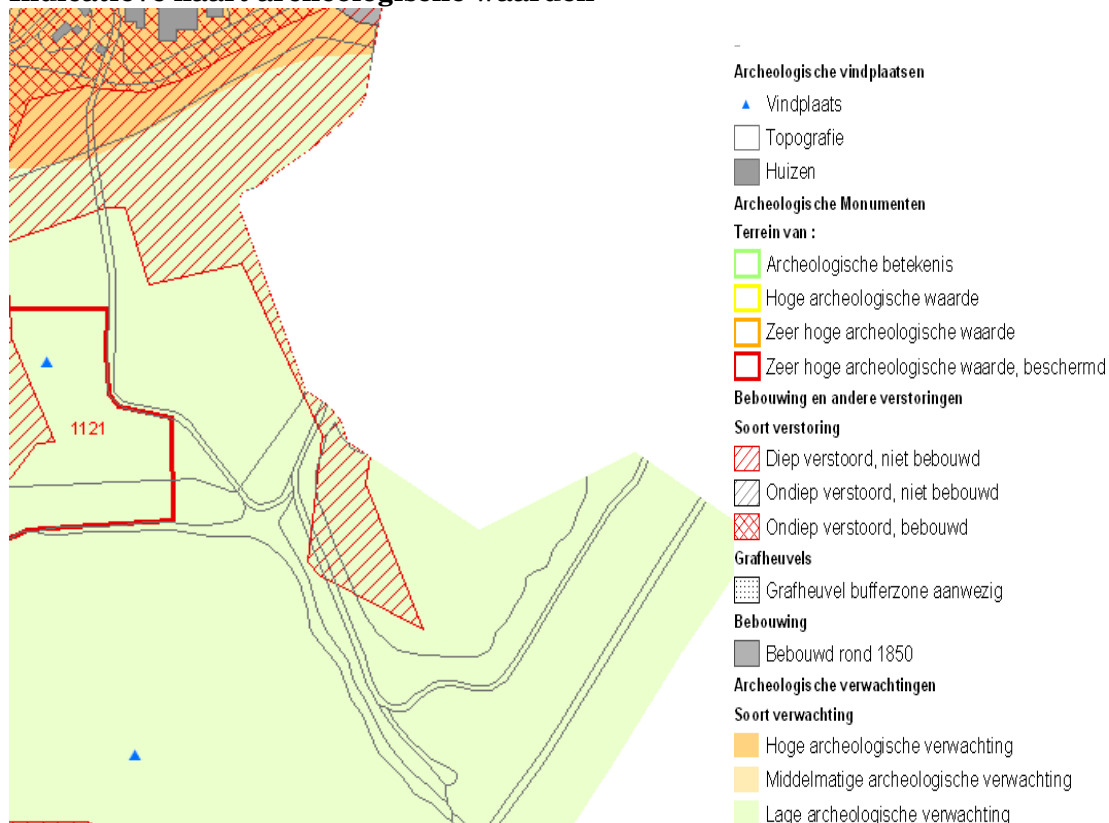
De woonschepenhaven Rosande ligt, met uitzondering van het meest oostelijk deel binnen de ecologische hoofdstructuur. De betekent dat hier wezenlijke kenmerken waarden in stand gehouden moeten worden. Het planologisch beleid dient gericht te zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van deze kenmerken en waarden.

In de Rosandepolder vinden we een diverse flora en fauna. Bewoners maken melding van de aanwezigheid van vlinders, libellen, uilen, vleermuizen, winterkoninkjes, koolmezen, mussen, merels, meerkoeten, eenden dodaarzen, futen, boerenzwaluwen, waterhoentjes, ganzen, zwanen, aalscholvers, reigers en de ijsvogel.



3.4 Archeologie

Indicatieve kaart archeologische waarden



Volgens de indicatieve kaart archeologische waarden hebben de uiterwaarden ten zuiden van Oosterbeek waaronder de Rosandepolder een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen direct grenzend aan maar buiten het plangebied ligt rondom de meest westelijke gelegen plas in de Rosandepolder een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het betreft hier een terrein met daarin de overblijfselen van kasteel Rosande (bron: archeologische monumentenkaart Gelderland 1997).

3.5 Watertoets

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitgangspunt bij de watertoets is om negatieve gevolgen voor de waterhuishouding van ruimtelijke plannen en besluiten te voorkomen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

De woonschepenhaven heeft invloed op zowel het oppervlaktewater als op het waterbergend vermogen van de uiterwaarden.

Op dit moment zijn de woonschepen niet aangesloten op de riolering en lozen op de rivier. Hiermee wordt het oppervlaktewater vervuild wat uit milieu oogpunt een onwenselijke situatie is.

Volgens het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater zijn woonschepen niet vergunningplichtig, maar wel meldingplichtig. Bij afstand meer dan 40 meter van riool geldt nu geen aansluitplicht op het riool. Vanaf 1-1-2005 moeten de woonschepen zijn aangesloten op het riool. Indien de afstand tot de bestaande riolering meer dan 40 meter bedraagt mag er geloosd worden via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).

Rijkswaterstaat is het bevoegd gezag voor het oppervlaktewater van de woonschepenhaven.

De gemeente Renkum zal alle woonschepen in de Rosandepolder, voorzover het Renkums grondgebied betreft voorzien van een IBA. Begin 2008 zullen de IBA's operationeel zijn.'

Ten aanzien van het waterbergend vermogen van de uiterwaarden hebben de gebouwen op de oever en de inrichting van de oeverzone als tuin invloed. Door bebouwing en beplanting in het winterbed wordt het waterbergend vermogen kleiner. De woonschepen zelf zijn drijvende objecten die nauwelijks invloed hebben op het waterbergend vermogen.

3.6 Geluid

De spoorlijn Arnhem-Nijmegen loopt door de Rosandepolder en kruist hier de Rijn. De woonschepenhaven ligt buiten de wettelijke geluidzone van 300 meter langs de spoorlijn. Dit betekent dat geen onderzoeksplicht geldt voor de geluidbelasting en aangenomen mag worden dat de grenswaarde van 65dB(A) niet wordt overschreden.

De gemeente Renkum heeft in samenwerking met de Nederlandse Spoorwegen geluidsvoorzieningen langs het spoor, onder meer geluidschermen, gerealiseerd. Het streven hierbij is de geluidbelasting binnen de 300 meter zone te reduceren tot maximaal 57 dBA. Dit betekent ook een reductie van geluid voor woningen en woonschepen die buiten deze zone liggen.

3.7 Bedrijven in de omgeving

In de directie omgeving liggen twee bedrijven waarvan in het plangebied mogelijk hinder kan worden ervaren. Aan de Slijpbeekseweg bevindt zich een werkplaats en –haven van Rijkswaterstaat. In de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” wordt een voorkeursafstand van 200 meter aangehouden van scheepsbouw en reparatiebedrijven voor metalen schepen van minder dan 25 meter lengte tot woningen in een rustige woonwijk. De feitelijke afstand tot het Renkumse deel van de woonschepenhaven bedraagt ten minste 300 meter. Volgens de milieuvergunning van 17 augustus 1999 mag het maximale geluidniveau op op 50 meter afstand van de erfgrans van de inrichting niet groter zijn dan 50 dB(A). Uit milieuoogpunt is gezien de afstand tot de inrichting sprake van een acceptabele situatie.

Aan de Klingelbeekseweg bevindt zich het kortsluitlaboratorium van de KEMA. Deze inrichting bevindt zich aan de noordoostzijde van de Rosandehaven. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonschepen in het Renkumse deel van de Rosandehaven bedraagt ruimt 300 meter. In de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is de afstandnorm voor trafostations maximaal 500 meter, afhankelijk van het transformatorvermogen. Deze afstand is met name gebaseerd op het geluidsaspect. In verband met veiligheid volstaat een afstand van 50 meter.

In de milieuvergunning voor de N.V. KEMA van 23 november 1999 is vastgesteld dat het equivalente geluidsniveau ter plaatse van de woonboot op positie 15 niet meer mag bedragen van 45, 44 en 40 dB(A) gedurende respectievelijk de dag, avond en nacht. Het maximale geluidniveau mag niet groter zijn dan 62, 62 en 60 dB(A) gedurende respectievelijk de dag, avond en nacht.

Rond het kortsluitlaboratorium kan tevens hinder ontstaan als gevolg van bij de kortsluitproeven optredende lichtflitsen (enkele malen per jaar). Volgens de milieuvergunning dient de vergunninghouder te doen en na te laten hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden teneinde onnodige lichthinder te voorkomen.

We kunnen concluderen dat de bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

De bedrijven liggen een zodanige afstand dat nauwelijks nadelige invloeden op de binnen het plangebied gelegen woonschepen zijn te verwachten. De bedrijven zijn door (relatief) recente vergunningen krachtens de wet Milieubeheer afgedekt waarin voorschriften zijn opgenomen, die gericht zijn een milieuhygiënisch aanvaardbaar beschermingsniveau voor de meer nabij gelegen woonschepen op grondgebied van de gemeente Arnhem. Een grotere afstand heeft een positieve invloed op de vermindering van de milieubelasting op gevoelige (woon) functies.

Daarbij heeft de bedrijfsvoering binnen de betreffende Inrichtingen (Kema Test-lab/ RW-werkhaven) een extensief, niet productie gericht karakter.

3.8 Verkeer

De woonboten worden ontsloten via een doodlopende weg vanaf de Klingelbeekse weg. De weg wordt gebruikt door aanwonenden maar ook door recreatieverkeer dat het Gat van Moolag bezoekt. Met name op mooie dagen in vakantieperioden kan het daardoor druk.

3.9 Voorontwerp bestemmingsplan 1995

Bij besluit van 21 november 1995 heeft het college van B. & W. van de gemeente Renkum een voorontwerp bestemmingsplan “Woonschepen Rosandehaven” vastgesteld.

Na inspraak en artikel 10 Bro overleg is de bestemmingsplanprocedure gestaakt en is nooit een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

In het toenmalige voorontwerp is uitgegaan van het positief bestemmen van de woonschepen waarbij de maximum oppervlakte op 150 m² en de maximale hoogte op 4 meter werd gesteld. Ook werd per woonschip een bijgebouw toegestaan met een maximale inhoud van 50 m³ en een maximale hoogte van 3 meter.

De provincie Gelderland geeft in haar reactie aan dat het plan, waarin bepaalde bebouwingsmogelijkheden in de uiterwaarden worden toegestaan, in verband met de richtlijn ‘hoogwater en gebruik van het winterbed’ formeel niet voor goedkeuring in aanmerking komt. Genoemde richtlijn is de voorloper van de beleidslijn Ruimte voor de rivier, die inmiddels is vervangen door de ‘beleidsregels grote rivieren’.

De provincie verzoekt verder nader aandacht te besteden aan de hinderveroorzakende bedrijven in de omgeving.

Rijkswaterstaat heeft zich in het kader van het overleg destijds op het standpunt gesteld dat het huidige aantal woonschepen gehandhaafd kan blijven (brief aan gemeente Arnhem van ministerie verkeer en waterstaat, 12 juni 2001, SO/ro2000/809/adb). Daarbij geeft men aan dat het wenselijk is op de plankaart elke ligplaats te markeren met een nadere aanduiding, zodat duidelijk wordt hoeveel ligplaatsen er zijn.

Ten aanzien van de oppervlakte van de woonschepen beveelt Rijkswaterstaat aan uit te gaan van de huidige oppervlakte van de woonschepen.

Tot slot geeft men aan dat het niet wenselijk is een bebouwbare zone voor bijgebouwen te bestemmen. Bijgebouwen zullen moeten verdwijnen, aldus Rijkswaterstaat.

4 Uitgangspunten van het plan

In de woonschepenhaven Rosande is een situatie ontstaan die afwijkt van het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder uit 1981. Het plan is destijds opgesteld om het afmeren van illegale woonboten en andere schepen te legaliseren. Sinds vaststelling van het plan uit 1981 heeft de gemeente, een enkele uitzondering daargelaten, niet opgetreden tegen de afwijkingen

van het plan. Hiertoe had de gemeente voldoende mogelijkheden zowel via de bestuursrechtelijke weg op grond van het bestemmingsplan als via de privaatrechtelijke weg op grond van de huurcontracten. De gemeente is immers eigenaar en verhuurt grond en water aan de woonbootbewoners. In de huurcontracten staat onder meer dat het woonschip de maximaal toegestane afmetingen, zoals omschreven en vastgelegd in het bestemmingsplan "Woonschepenhaven Rosandepolder" niet mag overschrijden.

Het achterwege laten van de handhaving is mogelijk te verklaren uit het feit dat al vanaf 1985 gesproken wordt over aanpassen van de bestemmingsplanvoorschriften c.q. actualiseren van het bestemmingsplan. Achtergrond was dat de oppervlaktemaat van 90 m² toen al als te krap werd ervaren.

Het heeft tot 1995 geduurd alvorens een voorontwerp bestemmingsplan werd vastgesteld, waarin voor woonschepen grotere afmetingen werden gehanteerd en op de oever bouw mogelijkheden werden gecreëerd.

Sinds het voorontwerp plan uit 1995 heeft de gemeente, vooruitlopend op vaststelling van het plan, in een aantal gevallen schriftelijk aangegeven dat voor een nieuwe woonboot de maximum afmetingen uit het 'voorontwerp bestemmingsplan Woonschepen Rosandehaven' aangehouden dienen te worden. Betreffende brieven zijn weliswaar ambtelijk ondertekend en hebben vanwege strijd met het bestemmingsplan geen rechtskracht, maar hebben wel bepaalde verwachtingen gecreëerd.

Gelet op de verwachtingen die gewekt zijn en het achterwege blijven van handhaving is het niet reëel de afmetingen die in het bestemmingsplan Woonschepenhaven Rosandepolder uit 1981 onverkort over te nemen.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt daarom de feitelijke oppervlakte van woonschepen zoals vastgesteld tijdens de inventarisaties van maart 2004 en november 2005 positief bestemd.

Daarbij wordt als minimum oppervlakte 100 m² en als maximum oppervlakte 150 m² aangehouden. Voor de hoogte wordt uit landschappelijk oogpunt een verschil gemaakt tussen goot- en nokhoogte. Door dit onderscheid te hanteren worden als te massale woonschepen tegengegaan terwijl toch voldoende woonruimte geboden wordt. De maximale goothoogte zal 4,5 meter bedragen en de maximale nokhoogte 5 meter. Alle woonschepen passen anno 2005 binnen genoemde maten.

Ruimtelijk en landschappelijk gezien zijn de genoemde maximale maten voor woonschepen acceptabel. De open ruimte van de uiterwaarden wordt niet wezenlijk aangetast met name omdat de woonboten, afhankelijk van de rivierstand vaak wat lager dan de oever liggen. Voor de bewoners geven de grotere afmetingen meer wooncomfort.

In het bestemmingsplan wordt het aantal woonschepen op Renkums grondgebied gemaximeerd op 21, die in één enkele rij langs de oever afgemeerd mogen worden. De feitelijke oppervlakte wordt positief bestemd waarbij de minimum oppervlakte 100 m² en de maximale oppervlakte 150 m² bedragen. De maximale lengte bedraagt 18 meter. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 4,5 respectievelijk 5 meter gerekend vanaf de waterspiegel.

De woonschepen hebben voor het waterbergend vermogen in de uiterwaarden nauwelijks gevolgen, het gaat immers om drijvende objecten. Voor de bebouwingsmogelijkheden op de oever is de situatie uit ruimtelijk en waterstaatkundig oogpunt anders.

De bebouwing op de oever is in strijd met de Beleidslijn ruimte voor de rivier, voor zover opgericht na inwerkingtreding van de beleidslijn in 1997. Door bebouwing op de oever, in combinatie met inrichting van de oeverstrook als tuin, wordt het karakter van de uiterwaarden aangetast. De openheid van de uiterwaarden en het zicht op de plas verdwijnen en de ruimtelijke kwaliteit neemt af. Dit is in strijd met het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur en het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan.

Hierom wil de gemeente slechts beperkt bebouwing toestaan op de oever. Het geheel uitsluiten van bebouwing lijkt ons niet reëel omdat in het vigerende bestemmingsplan al wordt uitgegaan van bebouwing, weliswaar geconcentreerd op één locatie. In 1981 werd al erkend dat behoefte bestaat aan bergingsruimte op de oever bijvoorbeeld voor stalling van fietsen. De oplossing destijds om de bebouwing te concentreren heeft in de praktijk echter niet gewerkt. Daarom kiest de gemeente nu voor een beperkte bebouwing per woonschip. Gelet op de inspraakreacties willen wij de norm van 12 m² voor bijgebouwen uit het voorontwerp bestemmingsplan verhogen. Per woonschip wordt één of meer bijgebouwen met in totaal een maximale oppervlakte van 25 m² toegestaan en een maximale hoogte van 3 meter.

De huidige agrarische bestemming is voor de oeverzone geen reële bestemming. De oeverzone wordt verhuurd aan de bewoners en van agrarisch gebruik is en zal geen sprake zijn. Daarom kiezen wij voor de algemene bestemming 'wonen', in aansluiting op het handboek digitale bestemmingsplan van de provincie Gelderland.

5 Overgangsrecht

De voorschriften bij het bestemmingsplan 'woonschepenhaven Rosandepolder' uit 1981 geeft een overgangsregeling voor bouwwerken (artikel 12). Bouwwerken die voor de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan op 16 maart 1981 bestonden vallen binnen de overgangsbepalingen. Uit een luchtfoto inventarisatie blijkt dat ten tijde van de tervisielegging nog nauwelijks bouwwerken aanwezig waren. Het aantal bouwwerken dat onder het overgangsrecht valt is dan ook zeer beperkt.



Rosandepolder: verrommeling en landschappelijke kwaliteit wisselen elkaar af.¹

¹ De foto's geven een impressie van de Rosandepolder en hebben zowel betrekking op het Arnhemse als het Renkumse deel.

6 Sanering en handhaving

Het uitgangspunt van de gemeente is dat na vaststelling, goedkeuring en onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de feitelijke situatie daadwerkelijk in overeenstemming te brengen met het plan. Allereerst wil de gemeente samen met bewoners een project starten om op vrijwillige basis de ruimtelijke kwaliteit in de Rosandepolder te verbeteren. Het gaat daarbij niet alleen om aanpak van bebouwing maar ook om beplanting, parkeervoorzieningen en dergelijke. De doelstelling van het project is te komen tot sanering van bijgebouwen en landschappelijke inpassing van het terrein in het open uiterwaarden landschap.

Daarnaast zullen bij overdracht van huurcontracten de bijgebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan gesaneerd worden.

Mocht dit niet tot voldoende resultaat leiden dan zal de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Renkum een bestuursrechtelijk handhavingstraject in gang zetten. Hierbij zal per woonschip de feitelijke situatie in ogenschouw worden genomen. Met de bewoners wordt overlegd hoe en binnen welke termijn de situatie in overeenstemming met het bestemmingsplan kan worden gebracht. Daarbij wordt de totale inrichting van het erf in relatie tot het uiterwaardenlandschap in ogenschouw genomen. Tevens wordt nagegaan of bouwwerken mogelijk onder het overgangsrecht vallen. Mocht de bewoner niet op vrijwillige basis binnen een redelijke termijn willen meewerken dan zal via het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang de gemeente bewerkstelligen dat alle bijgebouwen aan de vastgestelde maten voldoen.

7 Wijze van bestemmen

De volgende bestemmingen worden in het plan onderscheiden:

- wonen voor de aanlegplaatsen van woonschepen inclusief een oeverzone, waar per woonschip één bijgebouw is toegestaan.
- verkeer voor de ontsluitingsweg;
- water voor het deel van de plas dat niet specifiek voor ligplaatsen is aangeduid;
- agrarisch voor het overige terrein (voorheen agrarische doeleinden en erf);
- primaire waterkering, een dubbelbestemming voor het terrein aan weerszijden van de zomerkade, ter bescherming van de waterkering;
- waterstaatsdoeleinden, een dubbelbestemming voor het gehele plangebied, ter bescherming van de waterstaatkundige belangen.

8 Procedure

Reeds in november 1995 heeft het college van B. & W. van de gemeente Renkum een voorontwerp bestemmingsplan “Woonschepen Rosandehaven” vastgesteld.

Na inspraak en artikel 10 Bro overleg is de bestemmingsplanprocedure gestaakt en is nooit een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Anno 2005 is een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan:

- Provincie Gelderland, Dienst REW
- VROM-inspectie, Regio Oost
- Waterschap Vallei en Eem
- Rijkswaterstaat
- Gemeente Arnhem, dienst Stadsontwikkeling

Er zijn drie reacties ontvangen van de provincie, de inspectie VROM en het waterschap. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is aan weerszijden van de zomerkade een dubbelbestemming waterkering opgenomen.

8.2 Inspraak

Op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiervan is vooraf mededeling gedaan in de Veluwepost van 26 augustus 2005.

Vanaf 31 augustus tot en met 12 oktober 2005 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak heeft op 10 oktober 2005 overleg plaatsgevonden met de bewonersvereniging Rosande. Er zijn 22 schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Naar aanleiding van de inspraak zijn ten opzichte van het voorontwerp de volgende zaken aangepast:

- de minimummaat voor woonschepen wordt 100 m²;
- de goot- en nokhoogte voor woonschepen wordt 4,5 respectievelijk 5 meter;
- de afstand tussen woonschip, overstekken en terrassen en de kavelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- per woonschip worden bijgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 20 m² toegestaan;
- de ligplaatsen en de oeverzone tussen water en weg krijgen de bestemming 'wonen';
- het overige deel van de plas en de rivier krijgen de bestemming 'water';
- de overige gronden (ten zuiden van de ontsluitingsweg) krijgen de bestemming 'agrarisch'.
- de dubbelbestemmingen 'waterstaat' en 'waterkering' zijn toegevoegd.

8.3 Zienswijzen

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan woonschepenhaven Rosande gedurende zes weken ter inzage gelegen van 6 juni 2007 tot 18 juli 2007. Het ontwerpplan lag ter inzage op het gemeentehuis en de bibliotheek te Oosterbeek.

Tevens was het plan te raadplegen via de gemeentelijke website www.renkum.nl.

De terinzagelegging is vooraf bekendgemaakt in de Veluwepost en de Staatscourant van 1 juni 2007. Een ieder kon gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze bij voorkeur

schriftelijk kenbaar maken. Op 20 juni 2007 heeft een presentatie van het ontwerpplan plaatsgevonden in het gemeentehuis te Oosterbeek.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland, Dienst REW
- VROM-inspectie, Regio Oost
- Waterschap Vallei en Eem
- Rijkswaterstaat
- Gemeente Arnhem, dienst Stadsontwikkeling

In de reactienota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen en artikel 10 reacties wordt het plan op de volgende punten aangepast:

Toelichting

Paragraaf	Ontwerpbestemmingsplan	Bestemmingsplan
2.1.1.	beleidslijn ruimte voor de rivier	beleidslijn grote rivieren'
2.1.6	De doelstelling van de beleidsregels is meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade. De doelstelling wordt bereikt door het handhaven van de beschikbare ruimte en het creëren van nieuwe ruimte.	De doelstelling van de beleidsregels is het handhaven van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.
2.1.6	In het winterbed van de grote rivieren worden ingrepen getoetst, die zouden kunnen leiden tot: • waterstandverhoging in de huidige situatie, en/of; • feitelijke belemmering voor toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit, en/of; • potentiële schade bij hoogwater.	vervallen
2.1.6	Woonschepen zijn drijvende bouwsels, bestemd voor bewoning. De objecten kunnen op gelijke noemer worden geplaatst met een woning. De woonschepen zijn vergelijkbaar met een burgerwoning in het buitengebied. In het kader van de beleidslijn wordt een woonschip dan ook beschouwd als een niet riviergebonden functie, waarop de	vervallen

	bovengenoemde 'nee, tenzij' voorwaarden van toepassing zijn.	
3.3	-	In de Rosandepolder vinden we een diverse flora en fauna. Bewoners maken melding van de aanwezigheid van vlinders, libellen, uilen, vleermuizen, winterkoninkjes, koolmezen, mussen, merels, meerkoeten, eenden dodazaarzen, futen, boerenzwaluwen, waterhoentjes, ganzen, zwanen, aalscholvers, reigers en de ijsvogel.
3.5	Vanaf 1-1-2005 moeten de woonschepen of zijn aangesloten op het riool of een zuiveringsinstallatie (Individuele Behandeling Afvalwater) hebben, bijv. een septicetank van 6 m ³ .	Vanaf 1-1-2005 moeten de woonschepen of zijn aangesloten op het riool. Indien de afstand tot de bestaande riolering meer dan 40 meter bedraagt mag er geloosd worden via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).
3.5	De gemeente Renkum is in overleg met de gemeente Arnhem en de bewonersvereniging. Onderzocht wordt of de woonschepen voorzien kunnen worden van IBA's.	De gemeente Renkum zal alle woonschepen in de Rosandepolder, voorzover het Renkums grondgebied betreft voorzien van een IBA. Begin 2008 zullen de IBA's operationeel zijn.
3.9	Genoemde richtlijn is de voorloper van de beleidslijn Ruimte voor de rivier.	Genoemde richtlijn is de voorloper van de beleidslijn Ruimte voor de rivier, die inmiddels is vervangen door de beleidsregels grote rivieren.
6		Ingevoegd: Allereerst wil de gemeente samen met bewoners een project starten om op vrijwillige basis de ruimtelijke kwaliteit in de Rosandepolder te verbeteren. Het gaat daarbij niet alleen om aanpak van bebouwing maar ook om beplanting, parkeervoorzieningen en dergelijke. De doelstelling van het project is te komen tot sanering van bijgebouwen en landschappelijke inpassing van het terrein in het open uiterwaarden landschap. Daarnaast zullen bij overdracht van huurcontracten de bijgebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan gesaneerd worden. Mocht dit niet tot voldoende resultaat leiden dan zal de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Renkum een bestuursrechtelijk handhavingstraject in gang zetten.
Bijlage	-	Een schets van een woonschip met relevante

		begrippen is toegevoegd. De tabel met afmetingen van woonschepen en bijgebouwen is aangepast. Een kaart met bijgebouwen is toegevoegd.
--	--	---

Voorschriften

Artikel	Ontwerpbestemmingsplan	Bestemmingsplan
1 lid 2	Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;	Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
9 lid 2 sub e	de maximale lengte en breedte van een woonschip bedragen respectievelijk 18 meter en 8 meter;	de maximale lengte van een woonschip bedraagt 18 meter;
9 lid 2 sub g	de maximale oppervlakte van niet bebouwde onderdelen van drijvers, drijvende terrassen, overstekken en dergelijke bedraagt 30 m ² per kavel;	de maximale oppervlakte van niet voor het woonschip bebouwde onderdelen van drijvers, drijvende terrassen, vlonders, IBA's en dergelijke, niet zijnde omlopen bedraagt 40 m ² per kavel.
9 lid 2 sub i		de maximale breedte van omlopen rond een woonschip bedraagt 1,5 meter.
9 lid 3	Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan: - per woonschip bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3 m en een totale maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m². - bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat en rivierbebakening.	Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan: - per kavel, zoals aangeduid op de plankaart met de nummers 16 t/m 39, bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3 meter en een totale maximaal bebouwde oppervlakte van 25 m²; - bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat en rivierbebakening;

Plankaart

Toevoeging nummers ligplaatsen 37, 38 en 39

9 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het om een bestaande situatie gaat waarvoor een planologische regeling wordt getroffen is de economische uitvoerbaarheid niet van toepassing.

BIJLAGEN

Afmetingen woonschepen en bijgebouwen

Woonschepen				Bijgebouwen	
Nr.	Opp. (m²)	Goothoogte (m)	Nokhoogte (m)	Nr.	Opp. (m²)
16	62	-	2,3		
17	68	2,7	4,7		
18	103	3,2	4,7		
19	105	3,6	4,6	A	8
20	102	3,5	4,6	B	10
21	54	-	4,3	C	16
				C1	16
22	111	-	4,5	D	18
23	118	3,4	5,1	E	52
24	88	-	3,8	F	37
				F1	26
25	150	-	4,5	G	26
				G1	35
26	95	3,3	4,1	H	8
				H1	32
27	128	2,8/3,5	4,5	J	10
				J1	13
				J2	36
28	91	3,5/4,4	4,6	K	22
29	113	2,6/3,4/4,0	4,3	L	15 (keet)
30	96	2,5/3,4	4,9	M	38
31	97	3,3	4,8	N	17
32	120	3,4	4,0	O	15
33	134	3,0	4,5	P	32
				P1	6
34	128	3,9	4,6	Q	36
				Q1	65
35	85	3,1	4,1	R	52
36	95 (66+29)	-	3,3	S	15
38				T	12
39				W	25

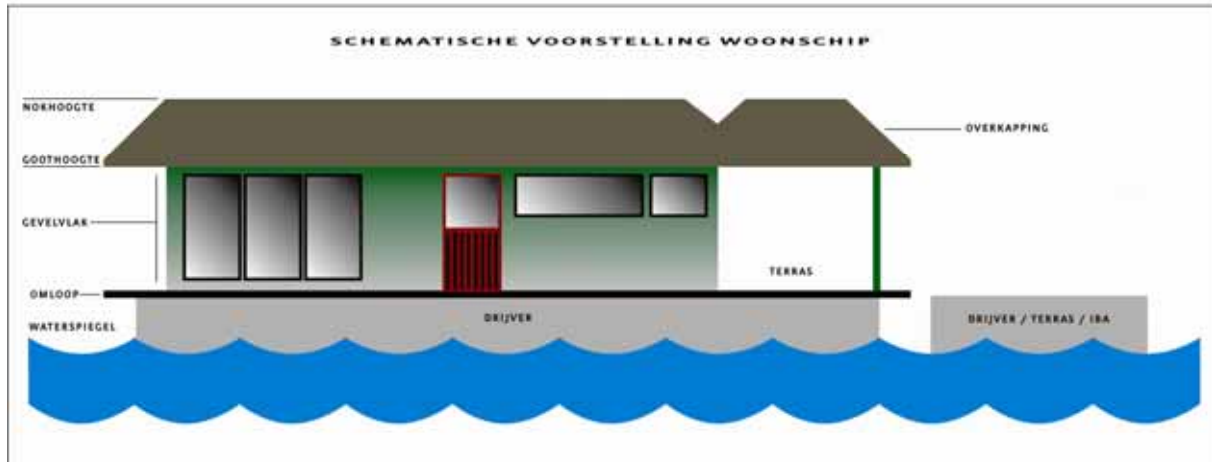
Woonschepen en bijgebouwen op grondgebied gemeente Renkum

Inventarisatie maart 2004, november 2005, september 2007

Kaart Rosandepolder: woonschepen en bijgebouwen



Schematische voorstelling woonschip





Gemeente Renkum

Aanwezig

Hoorcommissie: de heer Van Lent (CDA) (voorzitter), de heer ter Huurne (PvdA), de heer Kwakernaak (GL), de heer Harberink (GB), de heer Minderhoud (D66), mw. Pols-Houpt (VVD), de heer Zwaan (secretaris)

Spreekers: mevr. Koletzki (vereniging Rosande), de heer Storm, de heer Drop, de heer en mevrouw Berendsen

Afwezig

Door

P.W. Zwaan

Datum

27 augustus 2007

Vergadering

hoorcommissie ruimtelijke plannen

Vereniging Rosande, mevrouw Koletzki

De vereniging Rosande kan zich grotendeels vinden in het plan. Het tijdstip van ter inzage leggen voor de zomervakantie was onhandig.

Het is jammer dat het plan niet gelijk op loopt met Arnhem. Hierdoor ontstaat een tweedeling in de Rosandepolder.

Voor de foto's is niet duidelijk welke betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit en welke op verrommeling. In ieder geval betreffen vijf van de acht foto's de gemeente Arnhem.

Het is positief dat de tuinen binnen de bestemming 'wonen' vallen en niet meer onder de bestemming 'agrarisch' zoals in het voorontwerp is verwoord.

De toegestane oppervlakte voor opstallen van 20 m² is te gering. Bij hoog water is extra opslagruimte nodig. Daarbij zijn de percelen verhuurd door de gemeente met opstallen.

Hierbij is gesteld dat deze ook weer met opstallen opgeleverd moeten worden als de huur wordt beëindigd. Voor de opstallen is een soort gewoonterecht ontstaan en handhaven zal moeilijk zijn.

Onduidelijk is wat onder een bouwwerk en een gebouw (artikel 1 lid 2) wordt verstaan.

Welke status hebben een woonwagen en een carport.

Omlopen en terrassen zouden losgekoppeld moeten worden. Omlopen hebben vaak al een oppervlakte van 30 m². Voor terrassen zonder omlopen is een oppervlakte van 40 m² nodig.

De voorzitter merkt op dat in de zienswijze van de vereniging voor 30 m² wordt gepleit.

Voor alle woonschepen zou een uitbreiding van 10% of 25 m² moeten worden opgenomen.

Nu is in het ontwerpplan de feitelijke afmeting van de woonschepen vastgelegd waarbij alleen de kleine woonschepen tot 100 m² mogen uitbreiden.

In het bestemmingsplan zouden geen maximale lengte en breedte maten opgenomen moeten worden. De maximale lengte van een woonschip is de breedte van de ligplaats minus 2 meter.

Mevrouw Pols informeert of in het huurcontract een bepaling of regeling over de bebouwing op de oever is opgenomen. Mevrouw Koletzki zegt dat dit niet het geval is.

De heer Kwakernaak vraagt hoeveel leden de bewoners vereniging telt en hoeveel hiervan in Renkum wonen. Mevrouw Koletzki geeft aan dat alle bewoners lid zijn, voor Renkum gaat het om 21 leden.

De heer ter Huurne vraagt of in verband met de vakantieperiode bewoners geen zienswijze hebben kunnen indienen. Mevrouw Koletzki geeft aan dit niet te weten.

De heer Minderhoud vraagt naar de situatie van het afvalwater. De voorzitter geeft aan dat dit punt buiten de orde van het bestemmingsplan valt.

De heer ter Huurne vraagt of er voor omlopen normen bestaan. De Landelijke Woonboten Organisatie adviseert een minimale breedte van 1 meter. De breedte is van belang voor de veiligheid.

De heer R. Storm

IBA's, die een oppervlakte van ongeveer 5 m² hebben dienen niet mee te tellen bij de oppervlakte voor terrassen.

Het is positief dat kleine boten kunnen uitbreiden tot 100 m². De overige boten moeten met 10% of 25 m² kunnen uitbreiden. Dit past binnen het beleid van Rijkswaterstaat.

Lengte en breedte maten voor woonschepen kunnen worden losgelaten. Dit hoeft niet geregeld te worden waardoor meer vrijheid ontstaat voor diverse vormen van woonschepen, bijvoorbeeld een vierkant woonschip. Uitgangspunt blijft dat de lange zijde van een woonschip evenwijdig aan de oever ligt.

Het is positief dat voor de oever de bestemming wonen is opgenomen. Daarmee wordt de feitelijke situatie erkend. Het uitgangspunt dat bebouwing op de oever boven de 20 m² per kavel weg moet is niet acceptabel. Handhaven zal ook moeilijk zijn, vanwege de lange gedoogperiode. Ook hebben huurders kavels met bebouwing aanvaard van de gemeente. Voor alle opstallen zou een overgangsrecht moeten gelden. De vraag is wat onder bouwwerken moet worden verstaan.

De verrommeling zal zich zelf op termijn oplossen. De woonschepen met ligplaats worden steeds duurder en bewoners investeren steeds meer in hun woonschip en tuin. De gemeente zou vertrouwen moeten hebben in deze positieve ontwikkeling in de polder.

De heer Harberink vraagt welke bebouwing onder het overgangsrecht zou moeten vallen ofwel wat is de peildatum voor bebouwing die onder het overgangsrecht gebracht wordt. De heer Storm geeft aan dat uitgegaan kan worden van het tijdstip waarop de metingen door de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Als een bewoner het huurcontract opzegt ontstaat een natuurlijk moment voor sanering van teveel aan bebouwing. Dat kan overigens invloed hebben op de verkoopprijs van het woonschip. De heer Storm wil een eventuele waardedaling verhalen op de gemeente.

De heer van Lent constateert dat de heer Storm (Rosandepolder 27) 59 m² aan bijgebouwen heeft. Mevrouw Pols informeert of de bebouwing aanwezig was bij aanvang van de huur. De heer Storm antwoordt dat een schuurtje en een paardenstal aanwezig waren maar dat hij zelf later nog een schuurtje heeft gebouwd van 3 x 3 meter. Dit heeft hij zonder bouwvergunning gerealiseerd.

De heer Drop

De heer Drop heeft van de gemeente toestemming gekregen voor een woonschip van 6 x 18 meter, exclusief omloop. De oppervlakte van zijn woonschip is dus 108 m² (in de zienswijze vermeldt de heer Drop een oppervlakte van 96 m²). De oppervlakte in het ontwerpbestemmingsplan van 91 m² klopt niet. De omloop rond de boot is 1,5 meter breed.

De foto op de voorzijde van het bestemmingsplan betreft de gemeente Arnhem.

De schuur bij nummer 28 is 20 m² (de zienswijze vermeldt 25 m²) en niet 31 m².

De heer en mevrouw Berendsen

De schuur bij nummer 19 staat op Arnhems grondgebied, is al 20 jaar aanwezig en zou onder het overgangsrecht moeten vallen.

Niet duidelijk is waar de 8 m² aan bijgebouw die in het ontwerpplan is vermeld betrekking op heeft.

De omloop met voldoende breedte is nodig in verband met veiligheid.

De tekening (83-11) behorend bij het huurcontract voor nummer 19 zou overgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Er bestaat onduidelijkheid over de ligging van de kavelgrenzen. Om deze te bepalen zijn diverse metingen gedaan, onder meer door Copier adviesbureau. De vraag is of het woonschip binnen de kavelgrenzen ligt of deze overschrijdt.

De familie Berendsen heeft een bouwvergunning voor het slaan van palen waaraan het woonschip bevestigd kan worden. Hiertegen is bezwaar ingediend. De palen zijn nog niet geplaatst.

Afsluiting

De heer van Lent geeft aan dat naar verwachting het bestemmingsplan in november a.s. door de commissie leefomgeving en de raad wordt behandeld. Bewoners kunnen zich te zijner tijd (bij de raadsgriffier) aanmelden om voorafgaand aan de vergadering in te spreken (burgersprekrecht).

De heer van Lent sluit de hoorzitting.

Reactienota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Woonschepenhaven Rosande

Oosterbeek

Ontwerp bestemmingsplan Woonschepenhaven Rosande, Oosterbeek

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan “woonschepenhaven Rosande” gedurende zes weken ter inzage gelegen van 6 juni 2007 tot 18 juli 2007. Het ontwerpplan lag ter inzage op het gemeentehuis en de bibliotheek te Oosterbeek.

Tevens was het plan te raadplegen via de gemeentelijke website www.renkum.nl.

De terinzagelegging is vooraf bekendgemaakt in de Veluwepost en de Staatscourant van 1 juni 2007. Een ieder kon gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze bij voorkeur schriftelijk kenbaar maken.

Op 20 juni 2007 heeft een presentatie van het ontwerpplan plaatsgevonden in het gemeentehuis te Oosterbeek.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland, Dienst REW
- VROM-inspectie, Regio Oost
- Waterschap Vallei en Eem
- Rijkswaterstaat
- Gemeente Arnhem, dienst Stadsontwikkeling

In de tabel zijn de wijzigingen van het ontwerpplan naar aanleiding van de zienswijzen en artikel 10 reacties weergegeven.

Toelichting

<i>Paragraaf</i>	<i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Bestemmingsplan</i>
2.1.1.	beleidslijn ruimte voor de rivier	beleidslijn grote rivieren'
2.1.6	De doelstelling van de beleidsregels is meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade. De doelstelling wordt bereikt door het handhaven van de beschikbare ruimte en het creëren van nieuwe ruimte.	De doelstelling van de beleidsregels is het handhaven van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.
2.1.6	In het winterbed van de grote rivieren worden ingrepen getoetst, die zouden kunnen leiden tot: • waterstandverhoging in de huidige situatie, en/of; • feitelijke belemmering voor	vervallen

	toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit, en/of; • potentiële schade bij hoogwater.	
2.1.6	Woonschepen zijn drijvende bouwsels, bestemd voor bewoning. De objecten kunnen op gelijke noemer worden geplaatst met een woning. De woonschepen zijn vergelijkbaar met een burgerwoning in het buitengebied. In het kader van de beleidslijn wordt een woonschip dan ook beschouwd als een niet riviergebonden functie, waarop de bovengenoemde 'nee, tenzij' voorwaarden van toepassing zijn.	vervallen
3.3	-	In de Rosandepolder vinden we een diverse flora en fauna. Bewoners maken melding van de aanwezigheid van vlinders, libellen, uilen, vleermuizen, winterkoninkjes, koolmezen, mussen, merels, meerkoeten, eenden dodaarzen, futen, boerenzwaluwen, waterhoentjes, ganzen, zwanen, aalscholvers, reigers en de ijsvogel.
3.5	Vanaf 1-1-2005 moeten de woonschepen of zijn aangesloten op het riool of een zuiveringsinstallatie (Individuele Behandeling Afvalwater) hebben, bijv. een sceptictank van 6 m ³ .	Vanaf 1-1-2005 moeten de woonschepen zijn aangesloten op het riool. Indien de afstand tot de bestaande riolering meer dan 40 meter bedraagt mag er geloosd worden via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).
3.5	De gemeente Renkum is in overleg met de gemeente Arnhem en de bewonersvereniging. Onderzocht wordt of de woonschepen voorzien kunnen worden van IBA's.	De gemeente Renkum zal alle woonschepen in de Rosandepolder, voorzover het Renkums grondgebied betreft voorzien van een IBA. Begin 2008 zullen de IBA's operationeel zijn.
3.9	Genoemde richtlijn is de voorloper van de beleidslijn Ruimte voor de rivier.	Genoemde richtlijn is de voorloper van de beleidslijn Ruimte voor de rivier, die inmiddels is vervangen door de 'beleidsregels grote rivieren'.
6		Ingevoegd: Allereerst wil de gemeente samen met bewoners een project starten om op vrijwillige basis de ruimtelijke kwaliteit in de Rosandepolder te verbeteren. Het gaat daarbij

		niet alleen om aanpak van bebouwing maar ook om beplanting, parkeervoorzieningen en dergelijke. De doelstelling van het project is te komen tot sanering van bijgebouwen en landschappelijke inpassing van het terrein in het open uiterwaarden landschap. Daarnaast zullen bij overdracht van huurcontracten de bijgebouwen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan gesaneerd worden. Mocht dit niet tot voldoende resultaat leiden dan zal de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Renkum een bestuursrechtelijk handhavingstraject in gang zetten.
Bijlage	-	Een schets van een woonschip met relevante begrippen is toegevoegd. De tabel met afmetingen van woonschepen en bijgebouwen is aangepast. Een kaart met bijgebouwen is toegevoegd.

Voorschriften

Artikel	Ontwerpbestemmingsplan	Bestemmingsplan
1 lid 2	Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;	Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
9 lid 2 sub e	de maximale lengte en breedte van een woonschip bedragen respectievelijk 18 meter en 8 meter;	de maximale lengte van een woonschip bedraagt 18 meter;
9 lid 2 sub g	de maximale oppervlakte van niet bebouwde onderdelen van drijvers, drijvende terrassen, overstekken en dergelijke bedraagt 30 m ² per kavel;	de maximale oppervlakte van niet voor het woonschip bebouwde onderdelen van drijvers, drijvende terrassen, vlonders, IBA's en dergelijke, niet zijnde omlopen bedraagt 40 m ² per kavel.
9 lid 2 sub i		de maximale breedte van omlopen rond een woonschip bedraagt 1,5 meter.
9 lid 3	Uitsluitend de volgende bebouwing is	Uitsluitend de volgende bebouwing is

	toegestaan: - per woonschip bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3 m en een totale maximaal bebouwde oppervlakte van 20 m². - bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat en rivierbebakening.	toegestaan: - per kavel, zoals aangeduid op de plankaart met de nummers 16 t/m 39, bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3 meter en een totale maximaal bebouwde oppervlakte van 25 m²; - bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat en rivierbebakening;
--	---	--

Plankaart

Toevoeging nummers ligplaatsen 37, 38 en 39

Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Woonschepenhaven Rosande”, Oosterbeek

Zienswijze 1

Naam: W.M. J. Jacobs, J. Muller en N. Jacobs
Adres: Rosandepolder 33
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 27 juni 2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69072

Korte inhoud:

Indiener van zienswijze vindt 20 m² voor bijgebouwen te weinig. Bij de Rosandepolder 33 staat sinds 1992 een schuur van 33 m². Deze opslagruimte is onmisbaar en omdat de schuur bij hoog water kan drijven bestaat slechts beperkte invloed op de doorstroming.

Reactie gemeente

In het voorontwerp werd één bijgebouw per woonschip van maximaal 12 m² toegestaan. Deze oppervlakte sloot aan bij de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied voor andere woonschepen in de gemeente. Het voorontwerpplan uit 1995 ging uit van een inhoud van 50 m³ voor bijgebouwen. Uitgaande van een gemiddelde hoogte van 2,5 meter betekent dit een oppervlakte van 20 m². Wij hebben in het ontwerpplan deze maat gevolgd en een maximale oppervlak aan bijgebouwen van 20 m² per woonschip toegestaan. Met deze oppervlakte hebben bewoners ruimte voor opslag van fietsen e.d. Gelet op enerzijds de landschappelijke openheid van de polder en anderzijds de beleidsregels grote rivieren willen wij bebouwing op de oever slechts beperkt toestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied word bij woningen in categorie a (inhoud tot 450 m³) bijgebouwen tot met een maximale oppervlakte van 25 m² toegestaan. In aansluiting op dit bestemmingsplan en de zienswijze van de vereniging Rosande willen wij het maximum verhogen tot 25 m² aan bijgebouwen per woonschip.

Dit sluit tevens aan bij de beleidsregels grote rivieren waarbij onder voorwaarden toestemming wordt verleend voor activiteiten als bedoeld in artikel 20 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit artikel (Bro artikel 20 lid 1 sub 2a) wordt de mogelijkheid gegeven vrijstelling te verlenen (ex artikel 19 lid 3 Wro) voor bijgebouwen van maximaal 25 m².

Zienswijze 2

Naam: F. Berkelder en M. Wennemers
Adres: Rosandepolder 34
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 28 juni 2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69073

Korte inhoud:

1. De maximale oppervlakte van 30 m² voor overstekken en dergelijke zoals bepaald in artikel 9 lid 2 sub g is te beperkt.
2. De oppervlakte van 20 m² per woonschip voor bijgebouwen is erg krap (voorschriften bestemmingsplan artikel 9 lid 3). Te beperkte bergingsruimte heeft tot gevolg dat opslag in

de tuinen gaat plaatsvinden wat landschappelijk niet wenselijk is.

Indieners van zienswijzen zijn overigens voorstander van bouwvoorschriften en willen investeren in de kwaliteit van de woonomgeving.

Reactie gemeente

1. Bij een woonschip van 18 x 7 meter en een omloop geheel rondom het woonschip heeft deze een lengte van 50 strekkende meter. Bij een breedte van 0,5 meter is de oppervlakte van de omloop dan 25 m². Voor een terras blijft nog 5 m² over wat erg krap is. Daarom zullen wij artikel 9 lid 2 sub g aanpassen. Gelet op de verschillende gebruiksfuncties en ruimtelijke uitstraling zullen wij in de voorschriften een onderscheid maken tussen omlopen enerzijds en drijvende terrassen, vlotten en dergelijke anderzijds. Voor omlopen rond het woonschip willen we een maximale breedte van 1,5 meter toestaan. Voor drijvende terrassen, vlonders, IBA's en dergelijke wordt een maximale oppervlakte van 40 m² per kavel/woonschip toegestaan.
2. Wij beaamen dat het niet wenselijk dat de tuinen als opslagterrein worden gebruikt. De oppervlakte voor bijgebouwen wordt dan ook verhoogd tot 25 m² per woonschip. Zie ook zienswijze 1.

Zienswijze 3

Naam: P.J.P. Schoot en D.A.T. Koletzki

Adres: Rosandepolder 26
6862 VR Oosterbeek

Datum brief: 2 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69074

Korte inhoud:

1. Een overgangsrecht voor de huidige bebouwing lijkt redelijk. Bebouwing kan teruggebracht worden bij het opnieuw verhuren van de ligplaats.
2. De maximale oppervlakte voor drijvende terrassen, overstekken e.d. van 30 m² is te beperkt.

Reactie gemeente

1. Alleen bouwwerken die aanwezig waren voordat het ontwerp bestemmingsplan 'woonschepenhaven Rosande' op 16 maart 1981 ter inzage werd gelegd vallen onder het overgangsrecht.

Wij zien geen reden andere bebouwing onder het overgangsrecht te brengen omdat wij het van belang achten dat het totale bouwvolume op de oever wordt teruggebracht. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de feitelijke situatie daadwerkelijk in overeenstemming gebracht wordt met het nieuwe bestemmingsplan. De Wet op de Ruimtelijke Ordening gaat er ook van uit dat binnen de planperiode van 10 jaar het plan wordt gerealiseerd. Op zich zou het een natuurlijk moment zijn de bebouwing terug te brengen op het moment dat een ligplaats opnieuw wordt verhuurd. Omdat ligplaatsen slechts incidenteel van huurder wisselen is dan echter niet te verwachten dat de feitelijke situatie binnen een periode van 10 jaar in overeenstemming met het bestemmingsplan gebracht wordt. De gemiddelde woonduur in de Rosandepolder is weliswaar 10 jaar, maar deze verschilt van enkele maanden tot 24 jaar. De gemeente zal zeker bij overgang van het huurcontract het teveel aan

bebouwing saneren maar sluit andere opties om tot verwerkelijking van het bestemmingsplan te komen niet uit.

2. Zie zienswijze 2 onder 1.

Zienswijze 4

Naam: K. Ellerbroek
Adres: Rosandepolder 37
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 4 juli 2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69075

Korte inhoud:

1. Rosandepolder 37 is niet bestemd, terwijl de ark deels in Renkum ligt en de bewoners in Renkum zijn ingeschreven.
2. De maximale oppervlakte voor drijvende terrassen, overstekken e.d. van 30 m² is te beperkt. Voorgesteld wordt de omloop rond de boot los te koppelen van vlotten en terrassen en voor deze laatste twee een maximale oppervlakte van 40 m² toe te staan.

Reactie gemeente

1. Woonschip nummer 37 ligt niet op het grondgebied van de gemeente Renkum (zie luchtfoto). Tussen de gemeente Renkum en de bewoner van nr. 37 bestaat wel een huurcontract. Op de tekening die bij dit contract hoort is duidelijk te zien dat slechts een deel van de oever en een zeer klein deel van de ligplaats (water) door Renkum wordt verhuurd. Op de luchtfoto (2007) is te zien dat woonschip nummer 37 geheel binnen de gemeente Arnhem ligt. Dat de bewoners van nummer 37 in de gemeente Renkum zijn ingeschreven staat los van het bestemmingsplan. Aangezien niet alleen het woonschip nummer 37 binnen de gemeente Arnhem ligt maar ook de loopplank op grondgebied van de gemeente Arnhem uitkomt zou het meer voor de hand liggen dat de bewoners bij de gemeente Arnhem waren ingeschreven.



Luchtfoto: de gemeentegrens loopt net onder woonschip nummer 37.

2. Het lijkt ons zinnig om een verschil te maken tussen terrassen en vloten enerzijds en overstekken of omlopen anderzijds, mede gelet op de verschillende gebruiksfuncties en ruimtelijke uitstraling. Zie ook onder zienswijze 2 onder 1.

Zienswijze 5

Naam: Vereniging Rosande
 Adres: Rosandepolder 38
 6812 DS Oosterbeek
 Datum brief: bijlage 4 juli 2007; mail 5-7-2007
 Datum inboeking: 7 augustus 2007
 Inboekingsnummer: 69076

Korte inhoud:

1. Algemeen

De vereniging is tevreden over de open communicatie rondom het ontwerpplan. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van het voorontwerp. Het is wel te betreuren dat geen integraal Renkums/Arnhems bestemmingsplan voorligt. Het plan heeft geen positieve benadering van wonen op het water en doet geen recht aan de jarenlange aanwezigheid van woonschepen in de Rosandepolder.

2. Overgangsrecht

De vereniging betreurt het dat geen algemene regeling voor overgangsrecht is opgenomen. De gang van zaken in het verleden rond bebouwing is niet in overeenstemming met de nu voorgestelde aanpak.

De vereniging pleit ervoor alle bestaande opstallen onder het overgangsrecht te laten vallen. Als

maximaal bebouwingsoppervlakte zou 25 m² per woonschip moeten worden toegestaan.

3. Ecologie en natuurwaarden

Dankzij de aanwezigheid van woonschepen is de ecologische waarde van de Rosandepolder groot. Dit zou in het bestemmingsplan onderkend moeten worden.

4. Bestemmingsplangegevens

De gegevens in het ontwerp bestemmingsplan zijn niet altijd juist. Woonschip 39 ligt geheel op Renkums grondgebied.

5. Afmetingen woonschepen

In het bestemmingsplan moet duidelijker worden of en in hoeverre drijvende overstekken en drijvende terrassen worden meegerekend voor de oppervlakte van woonschepen. De maximale oppervlakte van woonschepen zou betrekking moeten hebben op het netto woongedeelte. Terrassen en overstekken moeten niet losgekoppeld worden. Voor terrassen kan een maximale oppervlakte van 30 m² worden aangehouden. Daarnaast moeten omlopen (overstekken) met een breedte van maximaal 1,5 meter worden toegestaan.

Het verbaast de vereniging dat geen algemene uitbreidingsmogelijkheid van 10% voor woonschepen is opgenomen. De vereniging kan instemmen met de in het plan vastgelegde afmetingen van woonschepen.

De beleidslijn Ruimte voor de rivier zou een uitbreiding van 10% of 25 m² toestaan. Daarom pleit de vereniging voor uitbreidingsmogelijkheid tot 100 m² voor woonschepen kleiner dan 75 m² of voor de overige woonschepen een uitbreidingsmogelijkheid met 25 m² of 10%.

6. Opstallen

Alle opstallen dienen onder het overgangsrecht te vallen en alleen voor nieuwe bouwwerken dient het maximum van 25 m² gehanteerd te worden.

7. Hoorzitting

- Het tijdstip van ter inzage leggen voor de zomervakantie was onhandig.
- Voor de foto's is niet duidelijk welke betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteit en welke op verrommeling. In ieder geval betreffen vijf van de acht foto's de gemeente Arnhem.
- De toegestane oppervlakte voor opstallen van 20 m² is te gering. Vanwege het hoge water is extra opslagruimte nodig. Daarbij zijn de percelen verhuurd door de gemeente met opstallen. Hierbij is gesteld dat deze ook weer met opstallen opgeleverd moeten worden als de huur wordt beëindigd. Voor de opstallen is een soort gewoonterecht ontstaan en handhaven zal moeilijk zijn.
- Onduidelijk is wat onder een bouwwerk en een gebouw (artikel 1 lid 2) wordt verstaan. Welke status hebben een woonwagen en een carport.
- In het bestemmingsplan zouden geen maximale lengte en breedte maten opgenomen moeten worden. De maximale lengte van een woonschip is de breedte van de ligplaats minus 2 meter.

Reactie gemeente

1. Algemeen

De gemeente Arnhem heeft voor de gehele rivierzone een bestemmingsplan in voorbereiding. Daardoor was het niet mogelijk één gezamenlijk plan op te stellen. Wel is bij de voorbereiding van dit ontwerpplan intensief overleg gevoerd met de gemeente Arnhem en de bewonersvereniging. Uitgangspunt is dat de bestemmingsplannen op hoofdlijnen ten aanzien van

de Rosandepolder overeenkomen.

De gemeente beschouwt de Rosandepolder niet als een gewone woonwijk. De Rosandepolder valt onder het buitengebied, de ecologische hoofdstructuur en het groen-blauw raamwerk, zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor deze gebieden geldt een ander beleid dan voor de bebouwde kom.

2. Overgangsrecht

De vereniging merkt terecht op dat de gemeente in het verleden tekortgeschoten is op het gebied van handhaving. Onder het motto 'beter laat dan nooit' wil de gemeente de situatie in overeenstemming brengen met het nieuwe bestemmingsplan. Omdat nagenoeg alle bouwwerken in strijd zijn met het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder 1981 is overgangsrecht slechts beperkt aan de orde.

De gemeente staat in het nieuwe bestemmingsplan, met name vanwege de historisch ontstane situatie, een redelijke oppervlakte voor bijgebouwen toe. Wij willen het voorstel van de vereniging Rosande dan ook overnemen en de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen per woonschip verhogen tot 25 m². In relatie tot de woonschepen die een oppervlakte mogen hebben van 100 m² tot 150 m² lijkt ons de oppervlakte voor bijgebouwen redelijk. Zie voor bijgebouwen ook zienswijze 1.

3. Ecologie en natuurwaarden

In het streekplan van de provincie is het beleid voor de ecologische hoofdstructuur vastgelegd. Dit houdt onder meer in dat hier een zeer terughoudend beleid bestaat ten aanzien van bebouwing en ruimtelijke ontwikkelingen.

Dat in de Rosandepolder een rijke flora en fauna voorkomt willen wij niet tegenspreken. In paragraaf 3.3. zal daarom de volgende tekst worden toegevoegd: "In de Rosandepolder vinden we een diverse flora en fauna. Bewoners maken melding van de aanwezigheid van vlinders, libellen, uilen, vleermuizen, winterkoninkjes, koolmezen, mussen, merels, meerkoeten, eenden, dodaarzen, futen, boerenzwaluwen, waterhoentjes, ganzen, zwanen, aalscholvers, reigers en de ijsvogel."

4. Bestemmingsplangegevens

Terwijl over ark nummer 37 nog enige twijfel kon bestaan ligt ark nummer 39 zonder enige twijfel in de gemeente Arnhem. Voor het overige geeft de vereniging niet aan op welke punten de gegevens in het bestemmingsplan niet kloppen, zodat wij niet gericht objecten kunnen nameten en bijstellen.

5. Afmetingen woonschepen

De oppervlakte van een woonschip wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren en boven het peil of voor drijvende objecten de waterspiegel. Dit betekent dat de oppervlakte van onbebouwde gedeelten van de drijver, zoals omloop en/of terras niet meetelt voor de oppervlakte van het woonschip. In de toelichting zal een schets worden opgenomen van een woonschip om begrippen en wijze van meten te verduidelijken.

De vereniging stelt een maximale oppervlakte van 30 m² voor terrassen en dergelijke voor. In verband met de plaatsing van IBA's die ook binnen dit oppervlakte meetellen zullen wij het maximum tot 40 m² verhogen.

Zie ook zienswijze 2 onder 1.

In het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosande uit 1981 was de maximaal toegestane afmeting 90 m². In het nieuwe plan wordt de feitelijke oppervlakte van woonschepen vastgelegd

echter met een minimum van 100 m² een maximum van 150 m². De schepen krijgen dus ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan minimaal een uitbreidingsruimte van 10%. Het lijkt ons dubbelop om hierboven nog een algemene uitbreidingsmogelijkheid van nog eens 10% op te nemen.

De vereniging refereert aan de beleidslijn ruimte voor de rivier. Inmiddels zijn de beleidsregels grote rivieren van toepassing. De gemeente heeft er op grond van ruimtelijke motieven losstaand van de beleidsregels grote rivieren voor gekozen geen algemene uitbreidingsmogelijkheid voor alle woonschepen op te nemen. De Rosandepolder ligt in de uiterwaarden en ecologische hoofdstructuur. Om hier de openheid en het natuurlijke en agrarisch karakter te behouden heeft is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit uitbreiding van zowel woonschepen als bijgebouwen slechts beperkt mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan uit 1981 mochten woonschepen een maximaal oppervlakte van 90 m² hebben. Hierbij bestond een vrijstellingsmogelijkheid voor 10% extra oppervlakte. Gezien de lange gedoogsituatie en het feit dat de gemeente in een aantal gevallen zelfs schriftelijk toestemming heeft gegeven voor woonschepen tot 150 m² is besloten de feitelijke afmetingen van woonschepen positief te bestemmen tot een maximum van 150 m². In het voorontwerp bestemmingsplan uit 2006 werd ook de feitelijke maat van schepen kleiner dan 90 m² vastgelegd, waarmee deze schepen hun uitbreidingsmogelijkheid tot 90 m² zouden verliezen. Dit leek ons niet redelijk en daarom is in het ontwerp gekozen voor een minimummaat van 100 m² (90 m² + 10%).

Wij zijn van mening dat het redelijk is dat kleine schepen meer dan 10% uitbreidingsruimte krijgen en dat daartegenover grotere schepen geen uitbreidingsruimte krijgen. Per saldo bedraagt de uitbreidingsruimte ten opzichte van de bestaande situatie voor alle schepen tezamen bijna 10%. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1981 krijgen alle schepen 10% of meer uitbreidingsruimte. In onderstaande tabel wordt dit inzichtelijk.

<i>Huisnummer Rosandepolder</i>	<i>Bestaand (m²)</i>	<i>Uitbreiding +10%</i>	<i>Bestemmingplan: bestaande opp. met minimum 100 m²</i>
16	62	68	100
17	68	75	100
18	103	113	103
19	105	116	105
20	102	112	102
21	54	59	100
22	111	122	111
23	118	130	118
24	88	97	100
25	151	167	151
26	95	105	100
27	128	141	128
28	91	100	100

29	113	124	113
30	96	106	100
31	97	106	100
32	120	132	120
33	134	147	134
34	128	141	128
35	85	94	100
36	95	105	100
Totaal	2144	2.358	2.313

6. Opstallen

Zie zienswijze 1.

7. Hoorzitting

- Ter inzage legging kort voor vakantieperiode: zie zienswijze 11 onder 2.
- De Rosandepolder vormt een ruimtelijke eenheid waarvan wij met foto's een impressie hebben willen geven. Het onderscheid tussen Arnhem en Renkum is daarbij minder van belang. De gemeente wil een werkgroep oprichten met als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Rosandepolder. In deze werkgroep zal met de bewoners bepaald worden welke ruimtelijke kwaliteiten in de Rosandepolder aanwezig zijn en waar verbetering mogelijk is.
- Voor de oppervlakte van opstallen zie zienswijze 1. Dat de gemeente privaatrechtelijk de percelen met opstallen heeft verhuurd staat los van het publiekrechtelijke bestemmingsplan. Hooguit betekent dit dat de kosten voor sanering niet ten laste van de bewoner gebracht kunnen worden en voor rekening van de gemeente komen. De gemeente houdt rekening met de historisch gegroeide situatie omtrent de opstallen en staat daarom in het nieuwe bestemmingsplan een redelijke oppervlakte voor bijgebouwen toe. Het bestemmingsplan uit 1981 stond helemaal geen bebouwing bij de woonschepen toe. Handhaven is ondanks een lange gedoogperiode goed mogelijk. Het saneren van teveel aan bebouwing (boven 25 m²) is zowel uit oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit als uit oogpunt van de beleidsregels grote rivieren van belang.
- De definitie van een bouwwerk zal worden aangepast conform de gemeentelijke bouwverordening en zal als volgt worden:
 “Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;”
 Een carport (overkapping op palen) is een bouwwerk. Een woonwagen die bedoeld is om ter plaatse te functioneren bijvoorbeeld als schuur of tuinhuisje en gedurende langere tijd aanwezig is, is een bijgebouw. Ook schuren op de oever die bij hoog water kunnen drijven zijn bijgebouwen.
 In het ontwerpplan zijn alleen bouwwerken ten behoeven van de Rijkswaterstaat en rivierbebakening toegestaan (artikel 9 lid 3).

- Zie voor lengte en breedte maten van woonschepen zienswijze 7 onder 1.

Zienswijze 6

Naam: J. Drop
Adres: Rosandepolder 28
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 8 juli 2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69078

Korte inhoud:

1. De zienswijze van de vereniging Rosande van 4 juli 2007 wordt onderschreven.
2. De afmetingen vermeld in de bijlage zijn niet juist het woonschip heeft een oppervlakte van 96 m² en niet 91 m² zoals vermeld en het bijgebouw is 25 m² en niet 31 m².

3. Hoorzitting

De heer Drop heeft van de gemeente toestemming gekregen voor een woonschip van 6 x 18 meter, exclusief omloop. De oppervlakte van zijn woonschip is dus 108 m² (in de zienswijze vermeld de heer Drop een oppervlakte van 96 m²). De oppervlakte in het ontwerpbestemmingsplan van 91 m² klopt niet. De omloop rond de boot is 1,5 meter breed.

De foto op de voorzijde van het bestemmingsplan betreft de gemeente Arnhem.

De schuur bij nummer 28 is 20 m² (de zienswijze vermeld 25 m²) en niet 31 m².

Reactie gemeente

1. Zie onder zienswijze 5
2. Het bijgebouw bleek een overstek te hebben. De afmeting van het bijgebouw zonder deze overstek bedraagt 22 m². Voor het woonschip is de oppervlakte 96 m². Het verschil van 5 m² is te verklaren doordat vanuit een inspringende gevel gemeten is. De juiste afmetingen worden in de tabel afmetingen woonschepen en bijgebouwen opgenomen. Overigens mag het woonschip uitbreiden tot 100 m². Voor het bijgebouw geldt een maximale maat van 25 m².
3. *Hoorzitting*
Zie onder 1 en 2

Zienswijze 7

Naam: R. Storm
Adres: Rosandepolder 27
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 8-7-2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69077

Korte inhoud:

1. Onderbouwing van maten voor woonschepen, met name lengte en breedtematen ontbreekt. In de beleidslijn ruimte voor de rivier wordt uitbreiding van 10% of 25 m² toegestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheid zou in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
2. Indiener van zienswijze heeft zijn perceel gehuurd van de gemeente met opstallen van meer dan 20 m². Pas bij overgang van de huur kan het bestemmingsplan uitvoering worden

gegeven. Door sanering van bijgebouwen ontstaat dan waardedaling van het woonschip en dient de gemeente planschade uit te keren.

In verband met hoogwater hebben bewoners extra opslagvoorzieningen nodig. Daarom zouden bijgebouwen tot 30 m² per woonschip toegestaan moeten worden.

3. Voor terrassen en dergelijke zou 40 m² moeten worden toegestaan exclusief omloop.

Hoorzitting

- IBA's, die een oppervlakte van ongeveer 5 m² hebben dienen niet mee te tellen bij de oppervlakte voor terrassen.
- Handhaven zal moeilijk zijn, vanwege de lange gedoogperiode. Ook hebben huurders kavels met bebouwing aanvaard van de gemeente. Voor alle opstallen zou een overgangsrecht moeten gelden. De vraag is wat onder bouwwerken moet worden verstaan.
- De verrommeling zal zich zelf op termijn oplossen. De woonschepen met ligplaats worden steeds duurder en bewoners investeren steeds meer in hun woonschip en tuin. De gemeente zou vertrouwen moeten hebben in deze positieve ontwikkeling in de polder.

-

Reactie gemeente

1. De maximale lengte van 18 meter is overgenomen uit het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosande uit 1981. Deze lengtemaat is ons inziens ruimtelijk relevant omdat daarmee wordt voorkomen dat gezien vanaf de oever een te lange bebouwingswand ontstaat en tussen de woonschepen voldoende doorzicht openblijft. De breedtemaat van 8 meter (diepte) is wat dat betreft minder relevant. Een vierkant schip vormt ruimtelijk gezien geen bezwaar. Daarom willen wij de breedtemaat van 8 meter laten vervallen. Zie verder zienswijze 5 onder 5.
2. Privaatrechtelijke verhuur van de percelen staat los van het publiekrechtelijk bestemmingsplan. Bij het handhaven van het bestemmingsplan dient uit oogpunt van zorgvuldig bestuur rekening gehouden te worden met het handelen van de gemeente als privaatrechtelijke eigenaar en verhuurder. De gemeente heeft als uitgangspunt dat de feitelijke situatie in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan wordt gebracht. Daarbij zal echter rekening gehouden worden met de individuele situatie per kavel. Van planschade kan geen sprake zijn omdat in het vorige bestemmingsplan geen bijgebouwen toegestaan waren bij de woonschepen. Er is daarom planologisch gezien geen verslechtering maar zelfs een verbetering ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Ten aanzien van de oppervlakte van bijgebouwen sluiten wij aan bij de beleidsregels grote rivieren en het standpunt van de vereniging Rosande en zullen een maximale oppervlakte van 25 m² aan bijgebouwen per woonschip toestaan. Zie ook zienswijze 1.
3. Voor de oppervlakte van drijvende terrassen zie zienswijze 2 onder 1.

Hoorzitting

- IBA's, worden meegeteld voor de oppervlakte van terrassen maar deze oppervlakte wordt in verband met de aanwezigheid van IBA's verhoogd van 30 m² naar 40 m², waarbij de oppervlakte van omlopen niet meegeteld zal worden.
- Zie voor handhaving zienswijze 5 onder hoorzitting derde gedachtenstreep en voor bouwwerken vierde gedachtenstreep.

- De ontwikkeling die geschetst wordt onderkennen wij. Desondanks is het van belang een regeling te treffen voor bijgebouwen zoals in elk bestemmingsplan gebruikelijk is.

Zienswijze 8

Naam: J.A. Ulrich en N.C.K. de Waal

Adres: Rosandepolder 24
6862 VR Oosterbeek

Datum brief: 8 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69079

Korte inhoud:

De zienswijze van de vereniging Rosande van 4 juli 2007 wordt onderschreven. Gevraagd wordt de aanwezige garage te mogen behouden en onder het overgangsrecht te laten vallen.

Reactie gemeente

Zie zienswijze 3 onder 1 en zienswijze 5 onder 2.

Zienswijze 9

Naam: M.P. Cosijnse-Vlasveld

Adres: Rosandepolder 13
6812 DS Arnhem

Datum brief: 9 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69080

Korte inhoud:

De oppervlakte van omlopen en terrassen dient losgekoppeld te worden wat betreft de afmeting van het totale object.

Reactie gemeente

Zie zienswijze 2 onder 1.

Zienswijze 10

Naam: G. Doornbosch

Adres: Rosandepolder 36
6862 VR Oosterbeek

Datum brief: 10 juli 2007

Datum inboeking: 12 juli 2007

Inboekingsnummer: 68382

Korte inhoud:

De zienswijze van de vereniging Rosande wordt behoudens de punten 5 en 6 onderschreven.

De beperking van de oppervlakte van het woonschip voor kavel Rosandepolder 36 tot maximaal 100 m² discriminerend, onaanvaardbaar en niet onderbouwd. De maximale oppervlakte zou 150 m² moeten zijn.

Reactie gemeente

Woonschip nummer 36 bestaat uit twee onderdelen met een totale oppervlakte van 95 m². Op

grond van het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosandepolder 1981 was een oppervlakte van maximaal 90 m² toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een uitbreiding van het woonschip met 10% tot 100 m² toegestaan. Op grond van de beleidsregels grote rivieren is uitbreiding van bestaande bebouwing tot maximaal 10% toegestaan.

Zienswijze 11

Naam: G. Nijmands en W. Sluiters
Adres: Rosandepolder 30
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 13 juli 2007
Datum inboeking: 16 juli 2007
Inboekingsnummer: 68480

Korte inhoud:

1. Het is te betreuren dat Renkum en Arnhem niet met een gemeenschappelijk bestemmingsplan naar buiten komen.
2. De ter inzage legging vlak voor de vakantieperiode is niet gelukkig.
3. De schuur bij nummer 30 is zeker geen 50 m².
4. De oppervlakte van 20 m² per woonschip voor bijgebouwen is te weinig.

Reactie gemeente

1. Zie zienswijze 5 onder 1.
2. Het bestemmingsplan heeft vanaf 6 juni 2007 ter inzage gelegen, terwijl de schoolvakantie in Oosterbeek pas op 30 juni 2007 begon. Onze inschatting was dat voldoende tijd bestond om voorafgaand aan de vakantieperiode een zienswijze in te dienen. Wij betreuren het als voor een aantal bewoners de tijd om een reactie voor de vakantie te geven toch krap is geweest.
3. Bij de bepaling van oppervlakte was een overstek meegerekend. De werkelijke oppervlakte van het bijgebouw is 38 m².
4. Zie zienswijze 1.

Zienswijze 11a

Naam: G. Nijmands en W. Sluiters
Adres: Rosandepolder 30
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 14 juli 2007
Datum inboeking: 17 juli 2007
Inboekingsnummer: 68556

Korte inhoud:

In de zienswijze van 13 juli 2007 staat ten onrechte de term voorontwerp bestemmingsplan. Hier had ontwerp bestemmingsplan vermeld moeten worden.

Reactie gemeente

Wij zullen de zienswijze lezen als aangegeven.

Zienswijze 11b

Naam: W. Sluiters

Adres: Rosandepolder 30
6862 VR Oosterbeek

Datum brief: 17 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69084

Korte inhoud:

De maten in het bestemmingsplan voor bijgebouwen zijn niet reëel.

Reactie gemeente

Zie zienswijze 1.

Zienswijze 12

Naam: Th. Jansen

Adres: Rosandepolder 23
6862 VR Oosterbeek

Datum brief: 13 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69082

Korte inhoud:

De opstal bij Rosandepolder 23 is sinds 1964 aanwezig en valt daarom onder het overgangsrecht.

De opstal dient gehandhaafd te blijven.

Omlopen en terrassen moeten gescheiden geregeld worden in het bestemmingsplan. Rekening dient gehouden te worden met de aanleg van IBA's, die een oppervlakte van ongeveer 5 m² hebben.

De bewoning in de Rosandepolder heeft geleid tot een grote diversiteit in flora en fauna.

Reactie gemeente

Als de opstal daadwerkelijk vanaf 1964 aanwezig is en dit aangetoond kan worden valt deze onder het overgangsrecht.

Zie voor terrassen e.d. zienswijze 2 onder 1.

Zie voor flora en fauna zienswijze 5 onder 3.

Zienswijze 13

Naam: S. van Gogh

Adres: Rosandepolder 29
6829 VR Oosterbeek

Datum brief: 14 juli 2007

Datum inboeking: 7 augustus 2007

Inboekingsnummer: 69081

Korte inhoud:

Afmetingen woonschip

De maximale oppervlakte van woonschepen van 150 m² moet een netto oppervlakte betreffen.

Terrassen en overstekken dienen losgekoppeld te worden en respectievelijk een maximale oppervlakte en breedte van 30 m² en 1,5 m. te krijgen.

Woonschepen kleiner dan 75 m² zouden tot 100 m² moeten kunnen uitbreiden en boten groter

dan 75 m² met 10% of 25 m² tot maximaal 150 m².

Overgangsrecht en bijgebouwen

De afmetingen van bijgebouwen van 32 m² en 20 m² in de bijlage kloppen niet. Feitelijk is een carport van 21 m² en een verrijdbare wagen van 15 m² aanwezig.

Alle aanwezige opstallen dienen onder het overgangsrecht te vallen. Voor nieuwe situaties dient 25 m² aan bijgebouwen toegestaan te worden.

Ecologische waarde

In de Rosandepolder is een diverse flora en fauna. De woonschepen vormen geen bedreiging voor de ecologische hoofdstructuur en/of natuurwaarden.

Reactie gemeente

Afmetingen woonschip

Zie voor terrassen, overstekken e.d. zienswijze 2 onder 1.

Zie voor afmetingen woonschepen zienswijze 5 onder 5.

Overgangsrecht en bijgebouwen

De carport van 21 m² is geen bijgebouw maar een bouwwerk. Deze is verwijderd uit de tabel met afmetingen van woonschepen en bijgebouwen. Verder is een wagen aanwezig van 15 m². Omdat deze een permanent karakter lijkt te hebben en deze niet zonder meer verrijdbaar is hebben wij deze in de lijst van bijgebouwen opgenomen.

Voor de uiteindelijke bestemmingsplanregeling maken de verschillen niet uit. De oppervlakte van bijgebouwen wordt maximaal 25 m² per kavel. Zie voor overgangsrecht zienswijze 3 onder 1.

Ecologische waarde

Zie zienswijze 5 onder 3.

Zienswijze 14

Naam: Familie Berendsen
Adres: Rosandepolder 19
6862 VR Oosterbeek
Datum brief: 15 juli 2007
Datum inboeking: 17 juli 2007
Inboekingsnummer: 68554

Korte inhoud:

De tekening bij het huurcontract (nr. 83-11) stemt niet overeen met de kaart van het bestemmingsplan voor wat betreft kavel 19.

De aanwezige bebouwing dient onder het overgangsrecht gebracht te worden.

Waar is de oppervlakte van 8 m² voor bijgebouwen aan gerelateerd.

In de zienswijze worden de maten van vloten, overstek en woonschip aangegeven.

Hoorzitting

- De schuur bij nummer 19 staat op Arnhems grondgebied, is al 20 jaar aanwezig en zou onder het overgangsrecht moeten vallen.
- Er bestaat onduidelijkheid over de ligging van de kavelgrenzen. Om deze te bepalen zijn diverse metingen gedaan, onder meer door Copier adviesbureau. De vraag is of het woonschip binnen de kavelgrenzen ligt of de overschrijdt.
- De familie Berendsen heeft een bouwvergunning voor het slaan van palen waaraan het

woonschip bevestigd kan worden. Hiertegen is bezwaar ingediend. De palen zijn nog niet geplaatst.

Reactie gemeente

De kavels op de bestemmingsplankaart zijn overgenomen van de huurcontracten. Wij hebben de tekening van het huurcontract vergeleken met de bestemmingsplankaart in kunnen geen verschil ontdekken in de afmetingen van de kavel.

Voor overgangsrecht zie zienswijze 3 onder 1.

De oppervlakte van 8 m² betreft een bijgebouw op de kavel. Dit bijgebouw bevindt zich in, onder en naast de steiger.

Hoorzitting

- Bebouwing op Arnhems grondgebied valt buiten het kader van dit bestemmingsplan.
- De feitelijke vaststelling de grenzen van de huurkavel in het veld voor nummer 19 valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. De kavel op de tekening bij het huurcontract komt overeen met de kavel in het bestemmingsplan.
- De bouwvergunning valt buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Zienswijze 15

Naam: C. Mooij
Adres: Rosandepolder 38
6812 DS Arnhem
Datum brief: 16-7-2007
Datum inboeking: 7 augustus 2007
Inboekingsnummer: 69083

Korte inhoud:

1. Het is vreemd dat gemeente Arnhem en Renkum niet samen optrekken voor het nieuwe bestemmingsplan.
2. De oever bij Rosandepolder 38 hoort bij de gemeente Renkum. Hier bevindt zich een opstal die niet terugkomt in het plan.
3. De doelstelling te komen tot een duurzaam gebruik van natuur en landschap wordt onderschreven evenals de zienswijze van de vereniging Rosande.

Reactie gemeente

1. Zie zienswijze 5 onder 1.
2. Dit is correct, de opstal met een oppervlakte van 1`2 m² bevindt zich binnen de gemeente Renkum en zal in de tabel met afmeting van woonschepen en bijgebouwen opgenomen worden.
3. Wij hopen deze doelstelling samen met de bewoners te kunnen verwezenlijken.

Reacties vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening ontwerp bestemmingsplan Woonschepenhaven Rosande, Oosterbeek

Zienswijze 16

Naam: Waterschap Vallei & Eem

Adres: Postbus 330
3830 AJ Leusden

Datum brief: 12 juli 2007

Datum inboeking: 13 juli 2007

Inboekingsnummer: 68249

Korte inhoud:

Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Zienswijze 17

Naam: Ministerie van Verkeer en Waterstaat: Rijkswaterstaat

H.R. Peddemors

Adres: Postbus 9070
6800 ED Arnhem

Datum brief: 4 juli 2007, verzenddatum 9 juli 2007

Datum inboeking: 10 juli 2007

Inboekingsnummer: 68267

Korte inhoud:

1. Het bijgebouw bij Rosandepolder 39 staat niet op de plankaart. Het verzoek is de situatie duidelijk aan te geven of te omschrijven.
2. In plaats van de beleidslijn Ruimte voor de rivier dient de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) als toetsingskader in het plan te worden genoemd. De laatste alinea van paragraaf 2.2.1 doet niet geheel recht aan de Bgr en kan vervallen.
3. Paragraaf 2.1.6 Alhoewel de doelstellingen van de Bgr grotendeels overeenkomen met die van de Beleidslijn ruimte voor de rivier, is de omschrijving hiervan: 'het handhaven van de beschikbare afvoer- en berginscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Daarnaast kent de Bgr een iets andere wijze van toetsen. De alinea "in het winterbed van de grote rivieren potentiële schade bij hoogwater" kan in zijn geheel komen te vervallen.
4. Paragraaf 3.5 De feitelijke situatie ten aanzien van riolering of IBA blijkt niet uit het ontwerpplan.
5. Ten aanzien van de oppervlakte van woonschepen volgt een aparte zienswijze.

Reactie gemeente

1. Op de plankaart staan in het geheel geen bijgebouwen. Wij zullen in de bijlage een kaart toevoegen waarop de bijgebouwen uit de tabel aangeduid worden.
2. In paragraaf 2.1.1. wordt de tekst 'beleidslijn ruimte voor de rivier' vervangen door

'beleidslijn grote rivieren'. De laatste alinea in paragraaf 2.2.1. verwijst letterlijk naar het streekplan en zal gehandhaafd blijven. Overigens noemt het streekplan 2005 nog de beleidslijn ruimte voor de rivier.

3. In paragraaf 2.1.6 wordt de volgende doelstelling van de beleidsregels opgenomen.
'De doelstelling van de beleidsregels is het handhaven van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit en het voorkomen van feitelijke belemmeringen voor toekomstige verruiming van het rivierbed.'

De volgende zin zal vervallen:

'In het winterbed van de grote rivieren worden ingrepen getoetst, die zouden kunnen leiden tot:

- waterstandverhoging in de huidige situatie, en/of;
- feitelijke belemmering voor toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit, en/of;
- potentiële schade bij hoogwater.'

Tevens zal de laatste alinea in deze paragraaf vervallen aangezien de strekking hiervan niet in de beleidsregels grote rivieren is terug te vinden. Het betreft de volgende alinea:

'Woonschepen zijn drijvende bouwsels, bestemd voor bewoning. De objecten kunnen op gelijke noemer worden geplaatst met een woning. De woonschepen zijn vergelijkbaar met een burgerwoning in het buitengebied. In het kader van de beleidslijn wordt een woonschip dan ook beschouwd als een niet riviergebonden functie, waarop de bovengenoemde 'nee, tenzij' voorwaarden van toepassing zijn.'

4. De gemeente heeft inmiddels in overleg met de bewoners besloten dat alle woonschepen in de Rosandepolder, voorzover het Renkums grondgebied betreft voorzien worden van een IBA. Begin 2008 zullen de IBA's operationeel zijn. Dit wordt in paragraaf 3.5 van het bestemmingsplan opgenomen.

Tevens wordt vermeld dat indien de afstand tot de bestaande riolering meer dan 40 meter bedraagt er ook geloosd worden via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).

5. Het ministerie stelt dat de beleidsregels in principe uitgaan van de mogelijkheid om per activiteit dus per woonschip een eenmalige uitbreiding van 10% te realiseren. In de beleidsregels grote rivieren wordt gesproken over een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing (beleidsregels artikel 3 sub c). Strikt genomen betreft een woonschip geen bebouwing in de zin van de Woningwet en is het de vraag in hoeverre de beleidslijn van toepassing is. Per saldo is de totale uitbreidingsruimte ten opzichte van de feitelijke situatie 10%. In zienswijze 5 onder 5 is gemotiveerd waarom de gemeente niet kiest voor een gelijke verdeling van 10% uitbreidingsruimte per woonschip.

Zienswijze 18

Naam: Ministerie van Verkeer en Waterstaat; Rijkswaterstaat
Mr. D.W.R. Crommelin
Adres: Postbus 9070
6800 ED Arnhem
Datum brief: 18 oktober 2007, verzenddatum 19 oktober 2007
Datum inboeking: 22 oktober 2007
Inboekingsnummer: 70927

Korte inhoud:

1. De voorschriften sluiten niet aan op de beleidsregels grote rivieren, voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor woonschepen. Elke aanvraag wordt getoetst aan de beleidsregels grote rivieren. Het is niet mogelijk individuele aanvragers rechten te ontnemen dan wel meer rechten te verlenen binnen hetzelfde toetsingskader.
2. De uitbreidingsruimte heeft niet alleen betrekking op oppervlakte maar ook op inhoud. Rijkswaterstaat verzoekt in de voorschriften op te nemen dat uitbreiding in volume beperkt wordt tot maximaal 10%.

Reactie gemeente

1. Over de reactie van Rijkswaterstaat heeft op 20 november nader overleg plaatsgevonden. Het gespreksverslag is als bijlage opgenomen.
De conclusie van het gesprek is dat in algemene zin de regeling van de gemeente om alle woonschepen een uitbreidingsmogelijkheid tot 100 m² te geven niet overeenstemt met de beleidsregels grote rivieren. Bij toetsing aan de feitelijke situatie blijkt echter dat nagenoeg alle woonschepen in het Renkumse deel van de Rosandepolder van Rijkswaterstaat een Wbr-vergunning kunnen krijgen voor de uitbreiding tot 100 m². Alleen voor het kleinste woonschip nummer 21 met een oppervlak van 54 m² kan de vergunningverlening lastig worden.
In gevallen dat het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheid biedt aan woonschepen die nu al groter dan 100 m² zijn ziet Rijkswaterstaat geen bezwaar.
2. Het bestemmingsplan staat geen algemene uitbreidingsruimte van 10% toe. De regeling in het bestemmingsplan is dat schepen die nu kleiner zijn dan 100 m² mogen uitbreiden tot 100 m². Grotere schepen krijgen in oppervlakte geen uitbreidingsruimte. Voor wat betreft de oppervlakte is geconcludeerd dat de uitbreidingsmogelijkheid vanuit het bestemmingsplan ook vergund kan worden op grond van de Wbr en de beleidsregels grote rivieren. Daarbij is gelet op zowel oppervlakte als inhoud. Alleen voor woonschip nummer 21 dat een oppervlakte van 54 m² heeft kan een knelpunt ontstaan bij Wbr-vergunningverlening voor een uitbreiding tot 100 m².
In het bestemmingsplan is een nokhoogte opgenomen van 5 meter. Rijkswaterstaat toetst bij het verlenen van Wbr-vergunningen voor woonschepen aan artikel 3 van de beleidsregels. Artikel 3b verwijst naar artikel 20 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Daar wordt uitgegaan van een uitbreidingsmogelijkheid van 25 m² tot een hoogte van 5 m. Gelet op deze hoogtemaat lijkt het bestemmingsplan ons niet strijdig met de beleidsregels en kunnen de uitbreidingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan zowel voor wat betreft oppervlakte als wat betreft inhoud ook vergund worden op grond van de Wbr.

Ter zijde merken wij op dat strikt genomen het Bro betrekking heeft op bouwwerken in de zin van de woningwet en dat woonschepen geen bouwwerken zijn. Rijkswaterstaat behandelt echter bij de Wbr vergunningverlening woonschepen alsof het bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

Het kan het zo zijn dat vanuit de Wbr-vergunning een woonschip meer uitbreidingsruimte krijgt dan op grond van het bestemmingsplan te realiseren is.

Hierin zien wij met Rijkswaterstaat geen bezwaar. Afstemming tussen bestemmingsplan en Wbr is weliswaar vereist maar deze afstemming is ingegeven vanuit het waterstaatkundig belang. Wanneer vanuit ruimtelijk belang meer beperkingen worden gesteld dan vanuit waterstaatkundig belang hoeft dit geen probleem te zijn. Omgekeerd zou het wel een probleem zijn omdat het waterstaatkundig belang (veiligheid) boven het ruimtelijke belang gaat.



Gemeente Renkum

Notulen

Aanwezig

Rijkswaterstaat: J. Mannaerts: beleidsmedewerker integraal waterbeheer; Y. Borgers: adviseur planologie.

Gemeente Renkum: M. van Poorten: juridisch medewerker; P. Zwaan: beleidsmedewerker

Afwezig

A. Meijers, gemeente Arnhem

Door

P.W. Zwaan

Datum

20 november 2007

Vergadering

***Zienswijze bestemmingsplan
woonschepenhaven Rosande***

Rijkswaterstaat heeft een reactie gegeven op het bestemmingsplan woonschepenhaven Rosande 2007.

De reactie had de strekking dat het plan niet aansluit op de beleidsregels grote rivieren.

Omdat het bestemmingsplan op 28 november door de raad zal worden behandeld heeft de gemeente dit overleg gevraagd.

De gemeente vraagt zich allereerst af of de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken (Wbr) wel van toepassing is op woonschepen. Daarbij verwijst de gemeente naar de Leidraad Wbr uit 2004 van Rijkswaterstaat. Volgens de Leidraad zou voor woonschepen de Scheepvaartverkeerswet in samenhang met het Binnenvaartpolitiereglement van toepassing zijn. De heer Mannaerts geeft aan dat hierover een lange en uitgebreide discussie bij Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden. Voor de Rijn geldt namelijk het Binnenvaartpolitiereglement niet maar het Rijnvaartreglement. De uitkomst is dat woonschepen in enkele regio's waaronder Gelderland altijd vergunningplichtig zijn op basis van de Wbr.

De heer Mannaerts schetst de situatie dat tot 1999 de Rivierenwet van kracht was voor woonschepen. Woonschepen in het winterbed waren niet vergunningplichtig. Na 1999 is de

Rivierenwet ingebracht in de Wbr, waarbij het onderscheid tussen winter- en zomerbed is vervallen. Dit betekende dat ook alle woonschepen in het winterbed vergunningplichtig werden. Voor de Rosandepolder zijn, uitzonderingen daargelaten, nog geen Wbr-vergunningen verleend. Voor woonschepen die sinds 2000 aanwezig zijn kan een vergunning worden verleend met een uitbreidingsmogelijkheid conform de beleidsregels grote rivieren.

Rijkswaterstaat beschouwt woonschepen als bebouwing ongeacht of deze wel of niet bouwvergunningplichtig zijn en toetst bij vergunningverlening onder meer aan artikel 3 a, b, en c van de beleidsregels. Dit betekent dat op grond van artikel 3b van de beleidsregels juncto artikel 20 lid 1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een uitbreiding van 25 m² over één bouwlaag mogelijk is. Daarboven is op grond van artikel 3c van de Beleidsregels nog een uitbreiding van 10% mogelijk.

Kijkend naar de feitelijke maten van de woonschepen wordt geconstateerd dat de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor nagenoeg alle woonschepen vergund kunnen worden vanuit de Wbr.

De conclusie is dat in algemene zin de regeling van de gemeente om alle woonschepen een uitbreidingsmogelijkheid tot 100 m² te geven niet overeenstemt met de beleidsregels grote rivieren. Bij toetsing aan de feitelijke situatie blijkt echter dat nagenoeg alle woonschepen in het Renkumse deel van de Rosandepolder van Rijkswaterstaat een Wbr-vergunning kunnen krijgen voor de uitbreiding tot 100 m². Alleen voor het kleinste woonschip nummer 21 met een oppervlak van 54 m² kan de vergunningverlening lastig worden.

In gevallen dat het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheid biedt aan woonschepen die nu al groter dan 100 m² zijn ziet Rijkswaterstaat geen bezwaar. Vanuit de Wbr zal Rijkswaterstaat deze schepen wel een vergunning moeten geven voor uitbreiding als voldaan wordt aan het toetsingskader van de beleidsregels grote rivieren. Deze vergunning kan echter niet geëffectueerd worden door de beperking vanuit het bestemmingsplan. Deze beperking is ruimtelijk goed te verdedigen, omdat de Rosandepolder in de uiterwaarden en ecologische hoofdstructuur ligt. Om de openheid en het natuurlijke en agrarisch karakter te behouden heeft de gemeente ervoor gekozen om ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit uitbreiding van zowel woonschepen als bijgebouwen slechts beperkt mogelijk te maken. Doel van afstemming tussen bestemmingsplan en de beleidsregels grote rivieren dient primair een waterstaatkundig belang. Dat voor grotere woonschepen vanuit het bestemmingsplan minder uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven dan vanuit de Wbr/beleidsregels grote rivieren mogelijk is, schaadt het waterstaatkundig belang niet. Rijkswaterstaat ziet hier dan ook geen probleem.

Afgesproken wordt dat mevrouw Borgers het onderwerp met de inspectie VROM bespreekt. Indien nodig wordt een gesprek aangegaan tussen provincie, Rijkswaterstaat en gemeente. Het is immers de provincie die het bestemmingsplan moet beoordelen en goedkeuren.



Gemeente Renkum

Nummer

5

Onderwerp

Bestemmingsplan

Woonschepenhaven Rosande 2007

Datum

28 november 2007

De raad van de gemeente Renkum gezien het voorstel **d.d.**
d.d. 8 oktober 2007

Besluit

- 1 In te stemmen met de reacties op de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Woonschepenhaven Rosande 2007.
- 2 Het Bestemmingsplan Woonschepenhaven Rosande 2007 gewijzigd vast te stellen, conform de Reactienota zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum

DE RAAD VAN DE GEMEENTE RENKUM,

de griffier,

mr. J.I.M. le Comte,

de voorzitter,

drs. J.P. Gebben