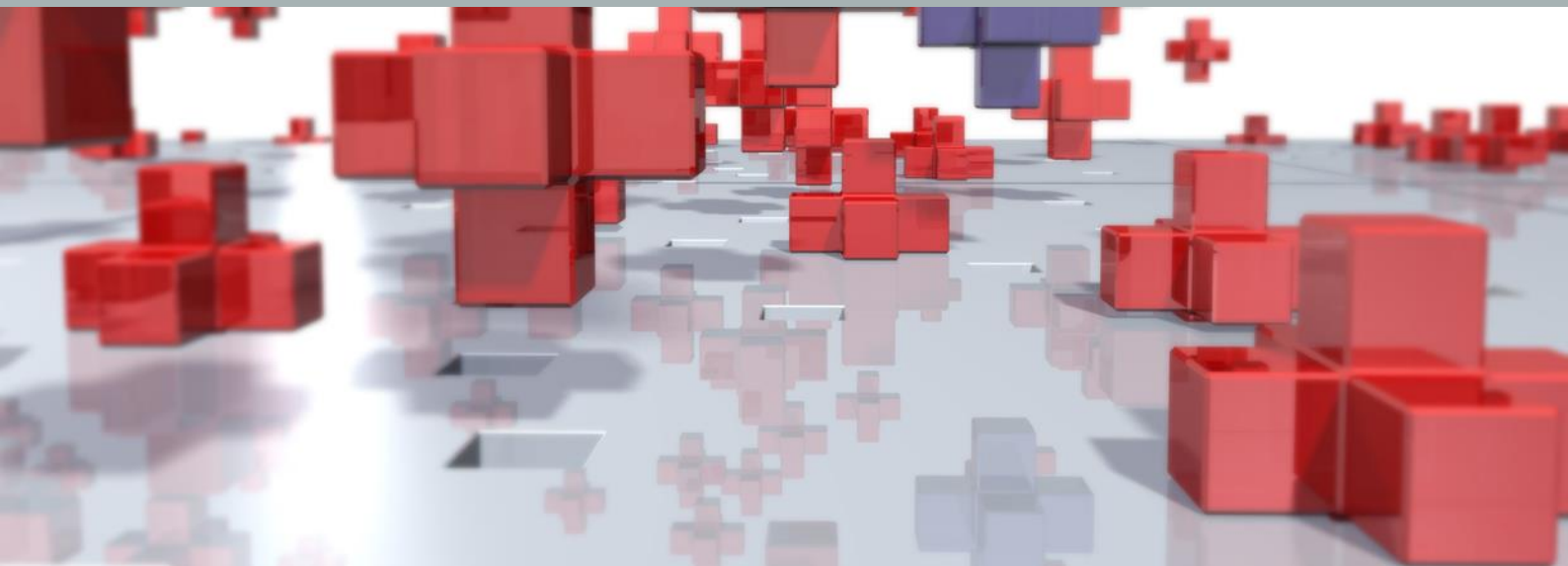


Bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht

Gemeente Scherpenzeel

Vaststelling



Bestemmingsplan Vlieterweg - Boschzicht

Gemeente Scherpenzeel

Vaststelling

Rapportnummer:	P05392
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0279.BP2022Vlieterweg-vg01
Datum:	26 mei 2023
Opdrachtgever:	IRP Bouwadvies BV
Projectteam BRO:	JvdA, MdR, LvK
Concept:	juli 2022, september 2022
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	maart 2023
Vaststelling:	september 2023
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woningbouwontwikkeling te Scherpenzeel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 NOVI	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Scherpenzeel	13
3.3.2 Woonvisie 2020 – 2030	13
3.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.1.1 Verkeer	15
4.1.2 Parkeren	16
4.2 Geluid	17
4.2.1 Toetsingskader	17
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Conclusie	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Toetsingskader	19
4.3.2 Onderzoek	19
4.3.3 Conclusie	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4.1 Toetsingskader	20
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	22
4.5 Kabels en leidingen	22
4.6 Externe veiligheid	22
4.6.1 Toetsingskader	22

4.6.2 Onderzoek	23
4.6.3 Conclusie	24
4.7 Ecologie	24
4.7.1 Toetsingskader	24
4.7.2 Onderzoek	26
4.7.3 Conclusie	28
4.8 Stikstof	28
4.8.1 Toetsingskader	28
4.8.2 Onderzoek	28
4.8.3 Conclusie	29
4.9 Bodem	29
4.9.1 Toetsingskader	29
4.9.2 Onderzoek	29
4.9.3 Conclusie	30
4.10 Water	31
4.10.1 Toetsingskader	31
4.10.2 Onderzoek	31
4.10.3 Conclusie	32
4.11 Archeologie	32
4.11.1 Toetsingskader	32
4.11.2 Onderzoek	32
4.11.3 Conclusie	33
4.12 Cultuurhistorie	34
4.12.1 Toetsingskader	34
4.12.2 Onderzoek	34
4.12.3 Conclusie	34
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.13.1 Toetsingskader	34
4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r	35
 5. Juridische Planopzet	 36
5.1 Inleiding	36
5.2 Plansystematiek	36
5.3 Bestemmingen	38
 6. UITVOERBAARHEID	 39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2.1 Vooroverleg	39
6.2.2 Inspraak	40
6.2.3 Vaststellingsprocedure	40

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan ecologie

Bijlage 5: Soortgericht onderzoek

Bijlage 6: Aeries berekening

Bijlage 7: M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 8: Verslag buurtparticipatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen bestaat om de locatie op de hoek van de Vlieterweg en Burgemeester Royaardslaan te Scherpenzeel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Op dit moment bevindt zich op de locatie een horecagelegenheid. Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de bouw van 9 appartementen en 2 grondgebonden woningen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'West' (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) is het realiseren van woningen op deze locatie slechts gedeeltelijk mogelijk. Op de gronden rust namelijk de bestemming 'Horeca' met deels de functieaanduiding 'wonen'. Deze functieaanduiding en het bijbehorende bouwvlak liggen niet over het gehele perceel waardoor het woningbouwplan momenteel niet mogelijk is.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken. In voorliggende bestemmingsplantoelichting wordt aangetoond waarom de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Scherpenzeel. Het bevindt zich tegen het centrum van Scherpenzeel en Park Scherpenzeel aan. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Vlieterweg en Burgemeester Royaardslaan en beslaat een oppervlak van circa 1763 m². De planlocatie is kadastraal bekend als Scherpenzeel sectie DD, nummers 3346 en 3412. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

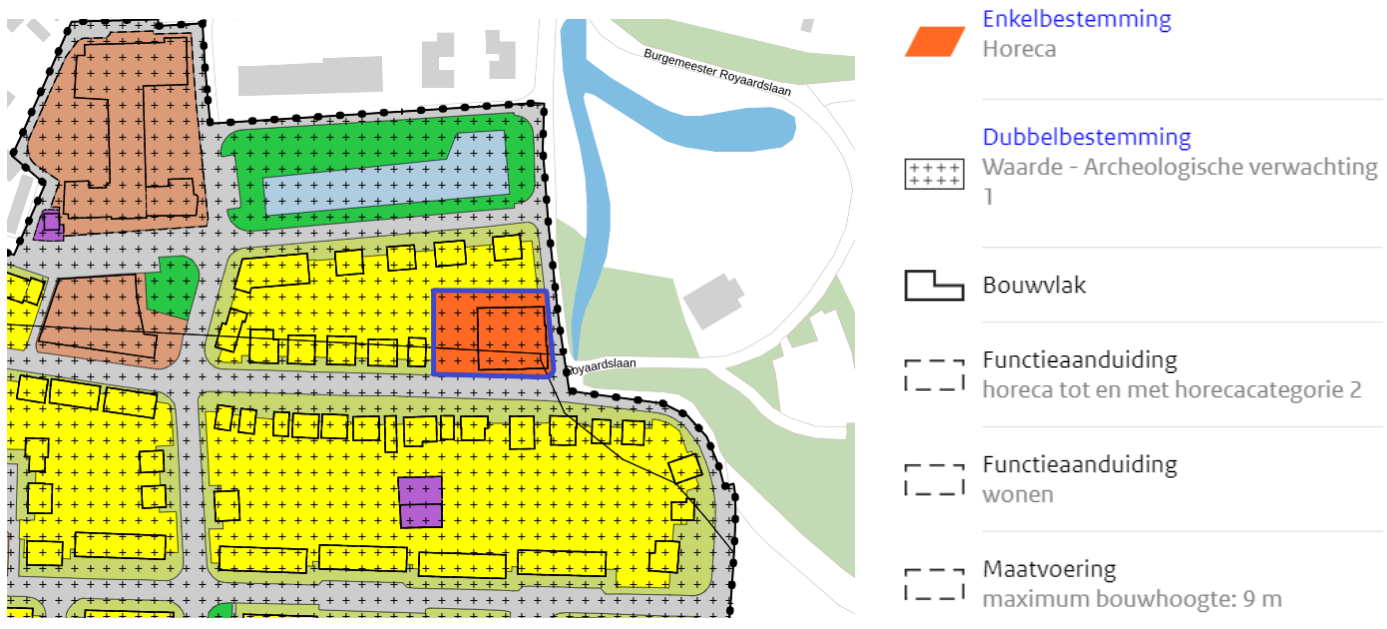
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'West', vastgesteld op 27 juni 2013;
- 'Parapluplan parkeernormen', vastgesteld op 13 maart 2018.

Bestemmingsplan 'West'

Binnen het bestemmingsplan 'West' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Horeca' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Ter plaatse van de huidige bebouwing is een bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak geldt de functieaanduiding 'wonen' en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Op het gehele plangebied rust verder de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied blauw omlijnd)

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) horeca van ten hoogste categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- b) ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens woningen;

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming horeca zijn alleen woningen toegestaan binnen het bouwvlak met aanduiding 'wonen'. Het beoogde initiatief past hiermee niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.

Parapluplan parkeernormen

Het parapluplan parkeernormen is opgesteld met de doelstelling het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch te borgen. In het parapluplan zijn de uitgangspunten voor de parkeerberekening alsmede parkeernormen opgenomen. In paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren' worden deze normen uitgewerkt in het kader van voorliggend bouwplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Scherpenzeel, op de kruising van de Vlietweg en de Burgemeester Royaardslaan. Het perceel is kadastraal bekend als sectie D met de nummer 3346. Ten oosten van het plangebied is het Park Scherpenzeel gelegen. Het plangebied ligt in een woonwijk.



Figuur 2.1 Sfeerimpressie huidige situatie

De kruising van de Vlieterweg en de Burgemeester Royaardslaan zou tot in de Late Middeleeuwen al bestaan kunnen hebben. Het huidige gebouw is in gebruik sinds 1940. In deze periode was Scherpenzeel onderdeel van de frontlinie. Het dorp werd in 1941-1942 wederopgebouwd. Na-oorlogs is het dorps aanzienlijk uitgebreid. Momenteel telt het dorp ruim 10.000 inwoners.

Het plangebied bestaat momenteel uit partycentrum 'Boschzicht'. Het partycentrum bestaat uit twee gebouwdelen: Een deel met twee verdiepingen en een zaalgedeelte. Overige bebouwing op het terrein is aanwezig in de vorm van 3 garageboxen. Het verdere onbebouwde deel van het terrein is grotendeels verhard. Een impressie van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1 (voorgaande pagina).

2.2 Toekomstige situatie

Momenteel bevindt zich op de locatie van het plangebied een horecabestemming. Op deze locatie bevindt zich momenteel Partycentrum 'Boschzicht'. Deze functie zal worden beëindigd.

De voorgenomen ontwikkeling is in onderstaande schetsontwerpen weergegeven. De huidige inrichting zal worden gewijzigd. De huidige opstallen en gebouwen worden gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit een tweekapper en een klein appartementencomplex met 9 appartementen. Verder worden er 22 bovengrondse parkeerplaatsen, 11 bergingen en gemeenschappelijk groen aangelegd. Er zullen in totaal 11 dus woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 2 twee-onder een kapwoningen en 9 appartementen. De horeca-functie zal geheel verdwijnen.

De bouwhoogte van de nieuwbouw is (maximaal) 10,0 meter, zowel voor de grondgebonden woningen als het appartementengebouw. Deze hoogte is overeenkomstig met de maximaal toegestane bouwhoogte van de aangrenzende woningen aan de Vlieterweg, zodat de toekomstige bebouwing naar maat en schaal passend is binnen de ruimtelijke structuur en het straatbeeld.

De parkeerplaatsen en berging van de appartementengebouw bevinden zich achter de bebouwing en zijn zo zoveel mogelijk onttrokken van het straatbeeld. De parkeervakken worden uitgevoerd in half-verharding. De (erf)afscheidingsen rondom het parkeerterrein en tuinen worden uitgevoerd in groene hagen. Aan de straatzijde van het plan wordt de ruimte tussen de bebouwing en de weg ingericht met groen als buffer tussen privé en openbaar.

De bebouwde omgeving bestaat uit grondgebonden woningen. De afwisseling van bouwjaar, woningtypes en verschillende architectuur maakt het beeld divers. Kenmerkend is de toepassing van mansardekappen in verschillende richtingen. In het voorgestelde plan komt deze kapvorm consequent terug. Ook functioneel past de gewenste bestemmingswijziging in de omgeving, omdat het plangebied aan de rand van een woongebied ligt.



Figuur 2.2 Impressie toekomstige ontwikkeling

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan vanwege de aard van de wijziging en de beperkte omvang niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit het nationale ruimtelijke orderingsbeleid die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Doorwerking plangebied

Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen. Die drempelwaarde wordt met onderhavig plan niet overschreden. Het planvoornemen wordt dus niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Het benutten van een bestaand bouwperceel met een stedelijke functie, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, voor het accommoderen van een stedelijke functie als wonen, past overigens wel binnen het gedachtengoed van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. De meest recente actualisatie van de Omgevingsvisie dateert van maart 2021. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van februari 2022. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied. In artikel 3.33 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat het verboden is in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Het planvoornemen voorziet niet in zulke werken of handelingen. Tevens heeft het gebied de aanduiding Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Hiervoor geldt dat er een tijdelijk verbod is op nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging van glastuinbouw voor het gebied. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op glastuinbouw. Dit aspect is dus niet relevant voor het planvoornemen.

Verder is het thema 'wonen' van belang gezien de aard van het plan. Nieuwe woonlocaties zijn alleen toegestaan wanneer dit binnen de op regionaal niveau afgestemde woningbouwprogrammering past. Hierop wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Scherpenzeel

In de Omgevingsvisie Scherpenzeel (vastgesteld 9 november 2021) laat de gemeente Scherpenzeel zien waar de gemeente voor staat en waar ze naar toe wilt in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden. De thema's zijn onder andere gericht op: agrarische sector, infrastructuur en mobiliteit, milieu, energietransitie, en recreatie en toerisme. De ambities waar de Omgevingsvisie zich op richt zijn Groene en gezonde toekomst, Vitale en leefbare gemeente en Ondernemend Scherpenzeel.

Voor de toekomst van wonen heeft de gemeente Scherpenzeel ambities. De toekomstige woningbehoefte volgt ontwikkelingen in de samenstelling van de samenleving. Daarom is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn en komen voor (her)starters en ouderen. Door het toevoegen van appartementen, tussenwoningen en andere gelijkvloerse woningen creëren we de mogelijkheid voor ouderen om te verhuizen, als ze dit wensen. Daardoor komt de doorstroom op de Scherpenzeelse woningmarkt weer op gang. We maken ruimte in nieuwbouwplannen voor geclusterde woonvormen voor ouderen en we maken nieuwbouwwoningen meer levensloopbestendig.

De gemeente Scherpenzeel wil graag dat de bewoners van Scherpenzeel toegang hebben tot verschillende types woningen die passen bij hun budget en mogelijkheden. Betaalbare woningen en specifieke types luxere woningen toevoegen aan de voorraad draagt hier optimaal aan bij. De gemeente zal daarom voorrang verlenen aan bouwplannen die in deze ambities passen.

Doorwerking plangebied

Binnen de omgevingsvisie valt het plangebied binnen het gebied 'Scherpenzeel woongebied'. Het woongebied van Scherpenzeel bestaat uit de woonbuurten van de kern. Deze wijken liggen ten zuiden van De Dreef en om het centrum heen. Hier is het voor de inwoners prettig en veilig wonen. De wijken liggen in een mooi landschap en voorzieningen zijn dichtbij. Voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een horecavoorziening en de bouw van woningen binnen het bestaand dorpsgebied. De functie wonen sluit aan op de omgeving, aangezien het plangebied in een woonomgeving ligt. Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een bestaand bouwperceel, waarmee invulling wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimtegebruik, en zal het groene karakter van de omgeving versterken door de toevoeging van groen aan de randen van het perceel. Het planvoornemen past hiermee binnen de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020 – 2030

De gemeente Scherpenzeel heeft op 30 april 2020 de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. De woonvisie gaat in eerste instantie over de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend de opgaven die worden gezien voor de periode 2020-2025, maar doet ook uitspraken over de periode tot 2030. Zo wordt geanticipeerd op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. Ook wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Scherpenzeel, zodat mensen er naar volle tevredenheid kunnen blijven wonen.

In de woonvisie wordt uitgegaan van drie ambities voor de gemeente Scherpenzeel:

1. Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen;
2. Wonen voor iedereen;

3. Een duurzame leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 11 woningen, geschikt voor o.a. starters. Er wordt een mix van grondgebonden woningen (één tweekapper) en een kleinschalig appartementenbouw voorzien. Met deze invulling en de beoogde doelgroep sluit het plan goed aan op de woningbehoefte en ambities uit de woonvisie. Daarnaast heeft de gemeente momenteel nog een woningbouwopgave op basis van de regionale woningbouwafspraken, welke nog niet volledig is ingevuld. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de woonvisie en past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave hieruit.

3.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Scherpenzeel heeft de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota is opgeteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving gezamenlijk willen behartigen.

Met de nota wil de gemeente bestaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten kunnen waarborgen, en anderzijds initiatiefnemers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun plannen. De nota vormt een toetsingskader voor de kleinere plannen, maar is een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven.

In de nota wordt door de gemeente een zestal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in het deelgebied de dorpslinten. Dit zijn de oorspronkelijke bebouwingslinten van Scherpenzeel. De nota geeft ontwerprichtlijnen voor nieuwe bouwplannen en de inpassing hiervan in de omgeving voor het deelgebied dorpslinten. Een bouwplan:

- tast de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur niet aan;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen.

Doorwerking plangebied

Het voorgenomen plan sluit wat betreft de positionering, hoogte en volumes van de beoogde bebouwing aan op de bebouwde omgeving. De bebouwde omgeving bestaat uit grondgebonden woningen. De afwisseling van bouwjaar, woningtypes en verschillende architectuur maakt het beeld divers. Kenmerkend is de toepassing van mansardekappen in verschillende richtingen. In het voorgestelde plan komt deze kapvorm consequent terug. Verder is in de rest van het plan gekeken naar de directe omgeving en zal hierop worden aangesloten. Hiermee zal de ontwikkeling passen binnen de eisen vastgesteld in de nota ruimtelijke kwaliteit.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen.

Locatiekenmerken

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Scherpenzeel, opgenomen in het 'Parapluplan parkeernormen 2018', kan Scherpenzeel worden aangemerkt als 'weinig stedelijk'. Daarnaast maakt dit parkeerbeleid onderscheid in de gebied 'centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen. Het plangebied kan worden aangeduid als locatie binnen het gebied 'rest bebouwde kom'.

4.1.1 Verkeer

Op basis van de CROW kengetallen is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is er, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Daarnaast maakt het CROW onderscheid in de gebieden 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Vanwege de ligging van het plangebied direct buiten het centrum, wordt voor de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de locatie indeling 'schil centrum'.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met de ligging binnen 'schil centrum'. Voor het woningtype wordt uitgegaan van de functie 'koop, appartement, midden' voor de 9 appartementen en 'koop, huis, twee-onder-een-kap' voor de 2 twee-onder een kap woningen. Op basis van deze gegevens worden per woning gemiddeld 6,3 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd (56,7 verkeersbewegingen voor 9 woningen). In het geval van de 2 twee-onder-een-kap woningen worden gemiddeld 8,1 verkeersbewegingen per etmaal per woning gegenereerd (16,2 verkeersbewegingen voor 2 twee-onder-een-kap woningen). Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan afgerond 74 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.1 berekeningen verkeersgeneratie toekomstige generatie

Type	Aantal	Norm verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, 2-onder-1-kap	2	8,1	16,2 (=17)
koop, appartement, midden'	9	6,3	56,7(=57)

In de huidige situatie heeft het projectgebied de bestemming "Horeca". Het bestaande pand is momenteel in gebruik als partycentrum. De activiteiten die plaatsvinden in deze partycentrum genereren ook een bepaalde verkeersgeneratie. Deze verkeersbewegingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Per saldo zal de toekomstige extra verkeersgeneratie daarom niet 74 motorvoertuigen per etmaal bedragen, maar lager zijn vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie. Voor de bestaande horecafunctie zijn geen goede kencijfers beschikbaar, maar gezien de aard en omvang van deze functie mag worden verwacht dat de verkeersgeneratie vanwege deze functie van vergelijkbare orde zal zijn.

Het aantal verkeersbewegingen door onderhavig project zal zonder meer niet dusdanig toenemen dat dit tot problemen leidt op de aanliggende wegen, omdat het toekomstige aantal verkeersbewegingen ook op zichzelf beschouwd beperkt is. Volgens het "Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan" van de gemeente Scherpenzeel hebben de gebiedsontsluitingswegen een verkeersintensiteit van 3100 tot 6300mvt/etmaal. De gebiedsontsluitingswegen van de Stationsweg en de Marktstraat zullen het verkeer door voorgenomen ontwikkeling zonder problemen kunnen opvangen. Het verkeer kan bovendien op een logische en verkeersveilige wijze worden ontsloten aan de zuidzijde op de Vlieterweg.

4.1.2 Parkeren

In de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' worden normen gehanteerd gebaseerd op het type woning. De normen uit deze publicatie zijn in het Parapluplan parkeernormen (vastgesteld op 13-03-2018) van de gemeente Scherpenzeel van toepassing verklaard. Daarbij is specifiek bepaald dat voor koop- en huurwoningen een ondergrens van 2,0 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd. Onderhavige ontwikkeling wordt aan dit beleid getoetst.

Voor onderhavige ontwikkeling worden 9 appartementen opgericht die vallen in de categorie "koop, etage, midden". Daarnaast zullen er 2 twee-onder-een-kap woningen worden gebouwd, waarvoor de categorie "Koop, 2/1, kap" wordt aangehouden.

Volgens de parkeerkencijfers dient voor de 9 appartementen rekening te worden gehouden met een parkeernorm tussen 1,5 en 2,3 per woning (gemiddeld 1,9). Voor de twee-onder-een-kap woningen ligt de parkeernorm tussen 1,8 en 2,6 per woning (gemiddeld 2,2). In beide normen zit een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de 9 appartementen dient dan rekening te worden gehouden met: $9 \times 1,9 = 17,1$ parkeerplaatsen en voor de 2 tweekappers met: $2 \times 2,2 = 4,4$ parkeerplaatsen. In totaal komt dit uit op 21,5 parkeerplaatsen. Binnen het plan dienen 22 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente om 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plan leidt niet tot een toename van parkeerdruk in de omgeving.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

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

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

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.2: Breedte geluidszones langs wegen

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

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

Tabel 4.3 Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is niet direct gelegen aan gezoneerde wegen aangezien het plangebied is gelegen in een 30 km/uur-gebied. Alle wegen in de ruime omtrek zijn voor zover bekend 30 km/uurwegen zonder wettelijke geluidzone, waardoor een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht is. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Niet gezoneerde wegen

Vlieterweg

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 58 dB, zonder aftrek artikel 110g.
- Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 53 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.
- De maximale ontheffingswaarde van de Wgh wordt echter niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Dat is gelet op de optredende geluidbelastingen vanwege deze weg normaal gesproken geen belemmering.

Burgemeester Royaardslaan

Voor deze weg kunnen dezelfde conclusies worden getrokken als bovenstaand bij de Vlieterweg. De maximaal optredende geluidbelasting is namelijk gelijkwaardig (53 dB na aftrekconform artikel 110g).

Molenweg

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 31 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde (ruimschoots) onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerde weg. Er hoeft geen hogere waardenbesluit te worden genomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/uurwegen. De geluidbelasting vanwege de omliggende wegen is niet zodanig, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen niet kan worden gegarandeerd. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering op voorgenomen ontwikkeling. Voor de benodigde geluidwering in het kader van het Bouwbesluit wordt geadviseerd om rekening te houden met de optredende cumulatieve geluidniveaus.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (11 woningen) valt onder de drempelwaarde in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
202579	11.4	16.6	6.0	9.1	2020
202583	11.4	16.6	6.0	9.1	2020
202584	11.4	16.6	6.0	9.1	2020
202585	11.4	16.6	6.0	9.1	2020
202587	11.4	16.6	6.0	9.1	2020

Tabel 4.4 NSL Monitoringstool, rekenpunten met bijbehorende concentraties

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Invloed omgeving op initiatief

In de huidige situatie heeft het projectgebied de bestemming "Horeca" uit het geldende bestemmingsplan "West". Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 11 nieuw woningen. Aangezien woningen een milieugevoelige functie betreffen, is een ruimtelijk onderzoek nodig om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering.

Het plangebied ligt zuidelijk van het centrum van Scherpenzeel en is gelegen in een gebied waar zich overwegend woningen bevinden, naast enkele andere functies, verschillende bedrijven bevinden. De omgeving van het plangebied moet worden beschouwd als 'rustige woonwijk'. Hierdoor worden de reguliere richtafstanden toegepast. Onderstaand wordt ingegaan op de verschillende bedrijven en niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied.

Centrum

Het plangebied bevindt zich in de schil rondom het centrum (op circa 55 meter van de dichtstbijzijnde bebouwing binnen het bestemmingsplan "Centrum"). In het centrumgebied bevinden zich (naast woonfuncties) maatschappelijke functies, horecafuncties, centrumfuncties, detailhandelsfuncties, kantoren en bedrijven. In deze zone bevinden zich woningen die direct grenzen aan de eerder genoemde activiteiten. Hierdoor kan ervan uit worden gegaan dat deze activiteiten aanpandig aan woningen zijn toegestaan. Aangezien het plangebied op minimaal 55 meter van bebouwing is gelegen kan worden geconcludeerd dat, wat betreft deze centrumlocaties, er enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat naar de beoogde woningen toe, en anderzijds dat er geen belemmeringen aan de niet-woonfuncties binnen het centrum worden opgelegd.

Overige bedrijven

In de nabijheid van het plangebied (uitgezonderd het centrumgebied) bevinden zich nog enkele andere solitaire niet-woonfuncties. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. Zoals te zien in de tabel ligt het projectgebied niet binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven.

Adres	Inrichting	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Daadwerkelijke afstand (m)
Vijverlaan 2	Zorgknooppunt	2	30	100
Vijverlaan 4, Molenweg 26	Artsenpraktijken	1	10	107
Vlieterweg 52	Aannemersbedrijf	2	30	43
Burgemeester Royaardslaan 3	Evenementlocatie	2	30	55

4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Verder wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

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

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

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

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

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

4.6.2 Onderzoek

De eventuele risicobronnen rondom het plangebied zijn in kaart gebracht met behulp van de Risico-kaart. Twee uitsneden van deze kaart ter plaatse van het projectgebied zijn in figuur 4.1 en 4.2 weer-gegeven. Het plangebied is hierop weergegeven met een blauwe stip.

Inrichtingen

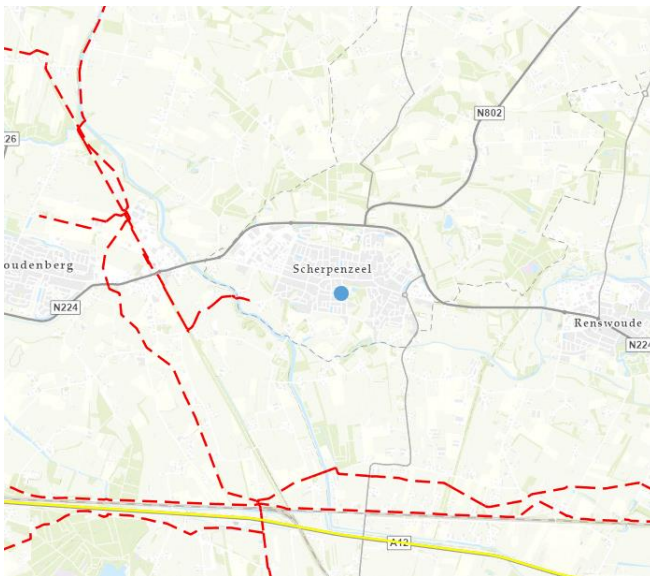
Op circa 710 meter van het projectgebied, aan de Breeleen 6, is de inrichting 'Zwembad 't Willaer' gelegen. Binnen deze inrichting is een pomphuis/waterbehandelingsinstallatie aanwezig. De inrichting kent een risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) van 40 meter. Het plangebied ligt hier buiten.



Figuur 4.1 Risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied (plangebied aangegeven met blauwe stip)

Transportroutes (weg, water en spoort)

In de omgeving van het projectgebied ligt de A12. Over de A12 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over de A12 (wegvak U11) worden brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd. Er geldt een maximaal invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van 880 meter ten aanzien van de toxische vloeistoffen die getransporteerd worden over dit wegvak. Het plangebied ligt hierbuiten. Verder liggen er geen andere transportroutes binnen de (directe) omgeving van het plangebied en is een berekening van de hoogte van het groepsrisico niet noodzakelijk.



Figuur 4.2 Risicovolle transportroutes in de omgeving van het plangebied (plangebied aangegeven met blauwe stip)

Buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich verschillende buisleidingen. De dichtstbijzijnde gaspijpleiding ligt op 1.200 meter van het projectgebied. De buisleiding kent een invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) 50 meter. Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van de buisleiding.

Alle andere gasleidingen in een straal van 4 km rond het projectgebied zijn op een minimale afstand van 2.300 meter. Gezien hun druk en de diameter van de buisleiding ligt de planlocatie buiten de invloedssfeer (1%-letaliteitsafstand) van de buisleidingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

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

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

- andere soorten (*artikel 3.10*).

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

4.7.2 Onderzoek

Er is door Breur een Quikscan ecologie uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden zijn de Veluwe en de Rijntakken, beiden op >9 km afstand tot het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied en er is geen sprake van fysieke aantasting. Vanwege de afstand is ook negatief effect ten gevolge van trilling, geluid of lichtvervuiling uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling het realiseren van negen appartementen en twee grondgebonden woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Een toelichting hierop is beschreven in paragraaf 4.8 'Stikstof'.

NNN

Het plangebied is niet gelegen in onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), noch in belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied is wel direct gelegen aan een onderdeel van het natuurnetwerk: het park "Huize Scherpenzeel". De geplande ontwikkeling heeft echter geen significant negatief effect op de wezenlijke waarden en kenmerken, de oppervlakte of de samenhang van dit gebied. Er is geen sprake van een conflict met de Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Het plangebied is geschikt als nesthabitat voor algemene broedvogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.

Het plangebied is geschikt voor onbeschermden dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt ten allen tijden de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

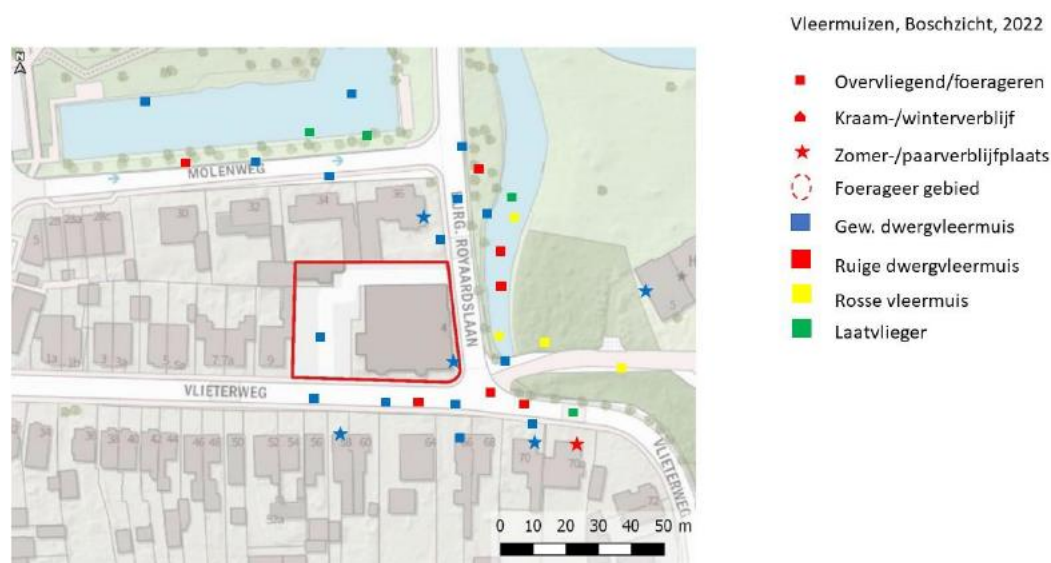
Het plangebied biedt potentie voor aanwezigheid van verschillende beschermde soorten:

- Huismus
- Gierzwaluw
- Vleermuizen

Vervolgonderzoek naar deze soorten is noodzakelijk geacht en is daarom uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econu in de periode maart t/m september 2022 en de rapportage is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Vleermuizen

Tijdens de bezoeken van het soortgericht vervolgonderzoek zijn foeragerende en voorbij vliegende gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen, laatvliegers en rosse vleermuizen waargenomen. In figuur 4.3 zijn de waarnemingen weergegeven. Hieruit blijkt dat het gros van de waarnemingen buiten het plangebied is gedaan.



Figuur 4.3: aangetroffen vleermuizen plangebied en omgeving gedurende soortgericht vervolgonderzoek

Er zijn geen kraamverblijven of massale winterverblijven aangetroffen, evenmin werden er essentiële foerageergebieden of migratieroutes aangetroffen. Binnen het plangebied is slechts één zomerverblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Deze wordt tijdens de sloop van de huidige bebouwing verstoord of vernietigd. Voor deze verblijfplaats is een geschikte mitigatie noodzakelijk en moet een ontheffing aangevraagd worden. Gezien het relatief kleine aantal vleermuizen, de blijvende aanwezigheid van geschikte foerageergebieden, het aantal beschikbare objecten en potentiële verblijfplaatsen in de directe, zullen de geplande werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuizen.

De noodzakelijke mitigerende maatregelen zijn (ruimschoots) vóór de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd en een aanvraag voor de benodigde ontheffing is ingediend. Gelet op de reeds tijdig getroffen mitigerende maatregelen en het feit dat er geen negatieve invloed op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis optreedt, is het aannemelijk dat de ontheffing verleend kan worden. De uitvoerbaarheid van het plan is in zoverre niet in het geding.

Huismussen

Uit de resultaten valt op te maken dat alleen buiten het plangebied verblijfplaatsen van huismus aanwezig zijn. De huismussen hebben geen last hebben van de werkzaamheden, zeker als de sloop buiten het broedseizoen plaats kan vinden. Nadere maatregelen dan wel een ontheffing zijn niet noodzakelijk.

Gierzwaluwen

De waargenomen gierzwaluwen hebben geen binding met het te slopen gebouw. Er zijn geen nesten of essentiële foerageergebieden aangetroffen die door de werkzaamheden negatief beïnvloed kunnen worden. Nadere maatregelen dan wel een ontheffing zijn niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan. Ten aanzien van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen is nader soortgericht ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat een ontheffing ten aanzien van de gewone dwergvleermuis nodig is. De aanvraag hier toe is ingediend en de noodzakelijke mitigerende maatregelen zijn tijdig getroffen. Dit staat aan de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

4.8 Stikstof

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Bij de aanwijzing van een Natura 2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/of habitats vastgesteld.

Conform artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming is het verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Verder geldt dat een plan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, door een bestuursorgaan pas vastgesteld kan worden indien een passende beoordeling is gemaakt (artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).

Voor alle Natura 2000-gebieden geldt verder, op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze gebieden. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor deze gebieden zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de Wet natuurbescherming, buiten de zorgplicht, al voldoende instrumenten bevat om schadelijke handelingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Deze zorgplicht is daarmee primair bedoeld om de eigen verantwoordelijkheid vast te leggen, die eenieder heeft voor een zorgvuldige omgang met de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

4.8.2 Onderzoek

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden; 'Binnenveld', 'Rijntakken' en 'Veluwe'

bevinden zicht op respectievelijk 9,1 kilometer ten zuidoosten, 9,2 kilometer ten zuiden en 9,4 kilometer oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het besluitgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling het realiseren van negen appartementen en twee grondgebonden woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd.

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

Omdat significant negatieve gevolgen in de aanleg- en in de gebruiksfase zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect stikstof.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

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

4.9.2 Onderzoek

Er is door Hopman en Peters een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd voor het plangebied. Tevens is een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies van de onderzoeken vermeld, voor de complete onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Bodem

Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als onverdacht aangemerkt. Zintuigelijk zijn in de opgeboorde grond geen afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van het plangebied.

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan kwik, zink, lood PCB en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetroffen. In het grondwater is geen verhoogde concentratie vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat, gezien het feit dat er geen gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese onverdacht in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten aan kwik, zink, lood, PAK en PCB in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verder aandacht behoeven.

De onderzoeksresultaten geven kortom geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodem-/asbestonderzoek of -sanering en zijn voldoende voor de voorgenomen bestemmingsplan-/functiewijziging ter plaatse. Wel dient te worden opgemerkt dat ter plaatse van de betreffende locatie tot circa 1,2 m -mv sprake is van een bodemlaag waarin zwakke (sporen) tot plaatselijk sterke bijmengingen aan puin, baksteen, beton, asfalt, slakken, kolen- en/of glas zijn aangetroffen.

Ondanks dat het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd conform de geldende protocollen/richtlijnen betreft het een steekproefsgewijze benadering van de bodemkwaliteit. Bij de voorgenomen herontwikkeling en de daarbij behorende grondroerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het plaatselijk aantreffen van onvoorziene bodemverontreiniging. Aan-/afvoer van grond, bouwstoffen etc. naar/van de onderzoekslocatie dient te voldoen aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

Asbest

Uit het verkennend asbestonderzoek volgt dat:

- op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens de locatie als verdacht aangemerkt is en als zodanig onderzocht is conform paragraaf 6.4.5 van de NEN 5707.
- zintuiglijk in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden zijn die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- er zintuiglijk geen asbest aangetoond is.
- er in de grond (0,0-0,5 m-mv) analytisch geen asbest aangetoond is.

Op basis van de bevinding dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest op of in de bodem is aangetroffen, wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek niet nodig is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er daarom geen bezwaren tegen het plan.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde verkennende bodem- en asbestonderzoeken is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht. Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen in het kader van de voorliggende bestemmingsplanwijziging.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het actuele beleid van het waterschap Vallei en Veluwe is opgenomen in de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050). Het grondgebied van het waterschap is onderverdeeld in drie deelgebieden met elk een visiekaart, die de koers, ambities en oplossingsrichtingen in het gebied aangeeft. Het plangebied ligt in het gebied Gelderse Vallei en Eemland. De BOVI2050 betreft voornamelijk een inspiratiekader.

De BOVI2050 heeft een doorvertaling gekregen in het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP). Hierin zijn concretere gebiedsprogramma's opgenomen, waarbij voor het plangebied het gebiedsprogramma Gelderse Vallei relevant is. Dit programma ziet op de volgende maatschappelijke thema's:

- Waardevolle leefomgeving;
- Klimaatverandering;
- Energietransitie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit.

Beleidskader gemeente Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel heeft samen met buurgemeente Woudenberg het Waterplan 2020-2024 opgesteld. De gemeenten formuleren in dit plan de volgende ambities:

- We gebruiken gebiedskenmerken in al onze beslissingen.
- We worden klimaatbestendig.
- We zetten onze afvalwaterketen in om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken.
- We werken samen, integraal en gebiedsgericht.
- We hebben een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem.

Ook de Omgevingsvisie Scherpenzeel heeft raakvlakken met het thema waterhuishouding. Doelstelling van de Omgevingsvisie op dit punt is dat de waterhuishouding een robuust karakter krijgt. Water en klimaatadaptatie zijn sterk medebepalend voor de inrichting van nieuwe woongebieden. Waterrobuuste en klimaatadaptieve maatregelen in bestaand bebouwd gebied dragen daaraan bij.

4.10.2 Onderzoek

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. In de toekomstige situatie zal er meer groen bijkomen. Het verhard oppervlak neemt af. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding om de hoeveelheid versterking te beperken en bij te dragen aan een waterrobuuste leefomgeving. Er hoeft dus geen extra hemelwater te worden verwerkt en het hemelwater kan in de toekomstige situatie juist beter in de grond infiltreren. Het plan draagt bij aan een beter klimaatadaptieve leefomgeving in het bestaande bebouwde gebied. Dit sluit aan bij de beleidsdoelstellingen op zowel (inter)gemeentelijk als waterschapsniveau.

Vuilwaterafvoer

Vuilwater moet gescheiden worden afgevoerd van het hemelwater. De afvoer van vuilwater zal, net als in de huidige situatie, via het gemeentelijk rioolstelsel geschieden. De ontwikkeling leidt waarschijnlijk tot een toename van het afvalwater, maar deze zal niet zodanig zijn dat hierdoor belemmeringen te verwachten zijn. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Ook in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater voorzien. Het plan heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan. De uitwerking van het plan sluit aan op de doelstellingen van het waterschaps- en gemeentelijk beleidskader.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

4.11.2 Onderzoek

Er is door Synthegra een en archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied ligt op dekzandwelvingen en hoge zwarte en beekerdgronden/ laarpodzolgronden. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Laat- Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Uit het bureauonderzoek komt dat er een middelhoge verwachting was voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzettingenresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gold een hoge verwachting.

Op basis van deze verwachting en het verdere bureauonderzoek is aanvullend onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 6 boringen per hectare uitgevoerd. De belangrijkste conclusie zijn hieronder weergegeven.

Er is een pakket dekzand aangetroffen zonder sporen van bodemvorming of verkleuring (grijs), dit lijkt altijd onder de grondwaterspiegel gestaan te hebben. Op 1,2 meter beneden maaiveld is hierop een opgebracht pakket matig tot sterk humeus zand aangetroffen. Op 0,35 m beneden maaiveld is hierop een grijs matig grindig pakket zand aangetroffen, dit is opgebracht ten behoeve van de aanwezige baksteenbestrating. Het bodemprofiel (dekzand kan niet als intact gezien worden).

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Wel is er sprake van aanwijzingen op de locatie waar nu het in het plangebied aanwezige gebouw staat.

Eventuele archeologische resten uit de Nieuwe tijd kunnen onder de aanwezige bebouwing verwacht worden. Deze kunnen bestaan uit funderingen, sporen en vondsten bestaand uit aardewerk, metaal, glas, bot, steen en organisch materiaal zoals hout.

De middelhoge en hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd kan behouden blijven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden van de aanwezige bebouwing conform het protocol proefsleuvenonderzoek (AB-IVO-P), om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor deze archeologische begeleiding conform het protocol proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

4.11.3 Conclusie

Voor aanvang van de bouw dient er een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden van de aanwezige bebouwing conform het proto-

col proefsleuvenonderzoek (AB-IVO-P) uitgevoerd te worden. Dit om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Vooral nog zijn de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd ter waarborging van de archeologische belangen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in gebied dat is gekenmerkt als gebouwd gebied binnen de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland. Binnen het plangebied ontbreekt verder enige cultuurhistorische waarden. Er zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, omdat er geen sprake is van (mogelijke) aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben

moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden.

Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en enkele recente bestemmingsplannen van de gemeente Scherpenzeel. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Scherpenzeel nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: in dit artikel is een bepaling omtrent het parkeren opgenomen. Deze vormt een toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' vormt gezien de achtergrond van het plan de hoofdbestemming in de toekomstige situatie. Deze bestemming omvat de toekomstige bouwpercelen van de tweekapper en het appartementsgebouw, uitgezonderd de voorerfgebieden. Ook het parkeerterrein en de in-/uitrit daarvan zijn binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen (eventueel met een beroep aan huis onder voorwaarden) en voorts voor onder meer tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, groen en water.

Binnen de bestemming mag worden gebouwd. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen: één voor de tweekapper en één voor het appartementengebouw. De toegestane woningtypologie is aangegeven op het bouwvlak. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. Deze zijn afgestemd op het beoogde bouwvoornemen, met enige flexibiliteitsmarge voor de nadere uitwerking van de bouwplannen. Per bouwvlak is tevens aangegeven hoeveel woningen maximaal worden opgericht en wat de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen. Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke bouwregels opgenomen in de regels.

Tuin

De voorerfgebieden van de tweekapper en het appartementencomplex hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor tuinen behorende bij de hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden. Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat er nieuwe hoofdgebouwen (woningen) worden voorzien. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst zal verzekerd zijn dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zullen voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In dit geval is er, gezien de aard en beperkte omvang van het plan, voor gekozen om geen inspraakfase te doorlopen op voorwaarde dat de initiatiefnemer voorafgaand aan de formele procedure een zorgvuldige participatie zou houden. Initiatiefnemer heeft hieraan invulling gegeven. Hierna volgt een beknopte samenvatting van het proces. In de bijlagen is een verslag van de participatie opgenomen.

Op 27 juni 2022 is een inloopavond georganiseerd, waarin initiatiefnemer, voormalig eigenaar van het plangebied en de ontwerper van het plan aanwezig waren. Ca. 35 geïnteresseerden waren aanwezig. Uit de reacties van de aanwezigen kwamen overwegend positieve geluiden naar voren en er waren diverse geïnteresseerden in de koop van een appartement. Vanuit nostalgisch oogpunt vinden sommige betrokkenen het jammer dat het partycentrum in het plangebied verdwijnt, maar voor de redenen is begrip. Verder is verduidelijkt dat de parkeerplaatsen achter de appartementen niet voor de buurt toegankelijk zullen zijn. De reacties uit de inloopavond hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

Met de bewoners van een tweetal nabij gelegen woningen zijn separate overleggen gevoerd (juni 2022). Hieruit kwamen met name enige zorgen over de privacy naar voren, maar was er voor het overige begrip voor de ontwikkeling. Er zijn enkele afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en deze omwonenden. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

Samenvattend is een zorgvuldige participatie doorlopen en zijn er geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eenieder kon in deze periode een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding tot ambtshalve wijzigingen gevonden.

Het plan wordt vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2023. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan ecologie

Bijlage 5: Soortgericht onderzoek

Bijlage 6: Aeries berekening

Bijlage 7: M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 8: Verslag buurtparticipatie

REGELS

Vlieterweg - Boschzicht

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Tuin	13
Artikel 4 Wonen	15
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	19
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	22
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 9 Algemene bouwregels	29
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 13 Overige regels	33
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
Artikel 14 Overgangsrecht	34
Artikel 15 Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt begrepen onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Vlieterweg - Boschzicht' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2022Vlieterweg-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.6 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.7 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen;

1.11 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning in beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitvoeren van geheel of overwegend handmatige ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

1.13 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratieve, juridische, medische, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte onderschikte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.14 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aangebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder halfvrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aangebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.25 brutovloeroppervlakte:

de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.26 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.27 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.28 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.29 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormen

richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.30 dakopbouw:

een toevoeging aan het dak, die niet ondergeschikt is aan het dakvlak, waarbij de nok wordt verhoogd;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

1.32 dienstverlening:

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen, video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's, hondentrimsalons en waaronder tevens begrepen kinderdagverblijven;

1.33 gebouw:

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

1.34 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt);

1.35 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.37 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.38 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.39 nutsvoorziening:

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

1.40 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen;

1.41 onderkomen(s):

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.42 overkapping:

een bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.43 peil:

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende

maaiveld;

1.44 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (BRZO'15) of het Vuurwerkbesluit;

1.45 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

1.47 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond;

1.48 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.49 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.51 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.52 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.



2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 Ondergeschikte bouwwerken:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, installatie-onderdelen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers aansluitend aan halfvrijstaande woningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

3.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw van een halfvrijstaande woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) mag per bouwperceel van halfvrijstaande woningen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	125 m ²
1.000 m ² en meer	150 m ²

- f. het bouwperceel van halfvrijstaande woningen mag voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak (inclusief erkers) per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen (woningen);
- b. de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse aangeduide bebouwingstypologie, waarbij geldt:
 - 1. gestapeld ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - 2. halfvrijstaand ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
- f. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) bij halfvrijstaande woningen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen
tot 250 m ²	50 m ²

van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	125 m ²
1.000 m ² en meer	150 m ²

- c. het bouwperceel van halfrijstaande woningen mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 10 m² per wooneenheid;
- e. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

4.2.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) mag per bouwperceel van halfrijstaande woningen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	125 m ²
1.000 m ² en meer	150 m ²

- f. het bouwperceel van halfrijstaande woningen mag voor maximaal 50% mag worden bebouwd;

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 en toestaan dat de maximale bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouw hoger mag zijn dan 5,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.5 en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

4.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a. voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,00 m dient te bedragen;
- c. de voorgevel in of achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
- f. het bouwperceel voor maximaal 50 % mag worden bebouwd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. bedrijf aan huis;
- c. seksinrichtingen;
- d. coffeeshops.

4.5.2 Beroep aan huis

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 onder b is toegestaan in een deel van de woning en/of de daarbij bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 5.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,50 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 100 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 100 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 met inachtneming van de volgende regels:
 1. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. Het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 100 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

5.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

5.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingen dubbelbestemming

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

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 5.1 genoemde waarden

geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 6.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 250 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 met inachtneming van de volgende regels:
 1. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. Het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

6.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 250 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

6.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

6.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijzigingen dubbelbestemming

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

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 6.1 genoemde waarden

geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 7.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 1000 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 1000 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 met inachtneming van de volgende regels:
 1. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 1. Het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. Het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
 3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 1000 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

7.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigingen dubbelbestemming

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

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 7.1 genoemde waarden

geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

10.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. seksinrichting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Burgemeester en wethouders

In deze regels wordt, voor zover het de afwijkingsregels betreft, onder burgemeester en wethouders mede verstaan elk ander bevoegd gezag ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

13.2 Parkeergelegenheid

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering worden in ieder geval de volgende regels in acht genomen:

1. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft moeten, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht op eigen terrein volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de meest recente CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen;
2. bij huur- en koopwoningen wordt, in gevallen dat de bovengrens van de CROW-parkeerrichtlijn lager is dan 2, de bovengrens verhoogd tot 2 parkeerplaatsen per woning;
3. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

13.3 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het eerste lid onder artikel 13.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vlieterweg - Boschzicht'.

