Bestemmingsplan

Holevoetplein 282 Scherpenzeel

Gemeente Scherpenzeel

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Holevoetplein 282 Scherpenzeel
Identificatienummer:	NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-ow01
Status:	ontwerp
Datum:	20 juli 2021
Projectnummer Buro SRO:	70.30.34

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Scala Build B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	mevr. A. van de Beek

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. P. de Groot
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 17
4.1 Milieu 17
4.2 Water 22
4.3 Ecologie 24
4.4 Verkeer 25
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 26
4.6 Explosieven 26
4.7 Economische uitvoerbaarheid 27
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 28
5.1 Algemeen 28
5.2 Wijze van bestemmen 28
Hoofdstuk 6 Procedure 29
6.1 Algemeen 29
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 29
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 29
6.4 Verslag zienswijzen 29

Bijlagen bij de toelichting 31

Bijlage 1 Toekomstige situatie Thomashuis Holevoetplein 282 33
Bijlage 2 Historisch vooronderzoek 35
Bijlage 3 Quickscan Flora Fauna 37
Bijlage 4 Watertoets 39
Bijlage 5 ECG Risicoanalyse 41
Bijlage 6 Nota Inspraak 43

Regels 45

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**47**
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**53**
Artikel 3	Maatschappelijk	53
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)	55
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)	58
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 7	Algemene bouwregels	61
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 11	Algemene procedureregels	63
Artikel 12	Overige regels	63
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**64**
Artikel 13	Overgangsrecht	64
Artikel 14	Slotregel	64

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

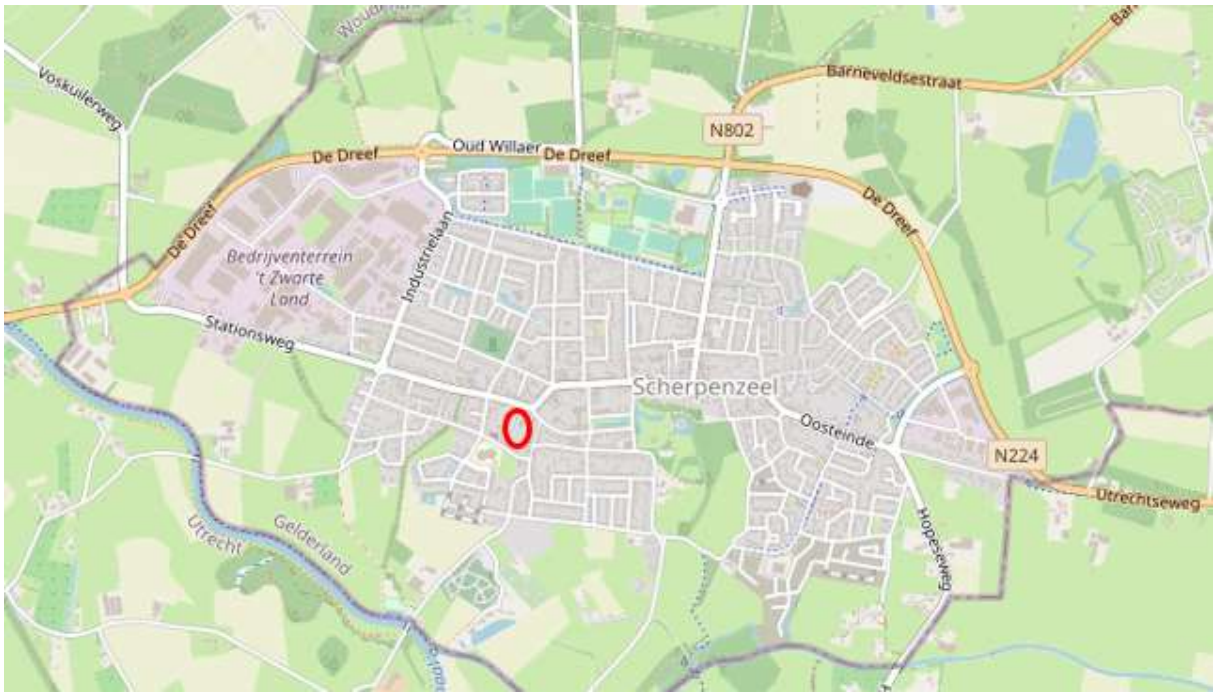
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voorliggend initiatief betreft het herontwikkelen van Holevoetplein 282 in Scherpenzeel. Op het perceel bevindt zich een voormalig hotel/restaurant dat in 2019/2020 is herontwikkeld tot Herbergier, een woonzorg-complex voor ouderen met geheugenproblemen. De eigenaar wil op het riante perceel een Thomashuis toevoegen, waar volwassenen met een verstandelijke beperking verblijven in een kleinschalige woonvoorziening.

Het realiseren van het Thomashuis past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Holevoetplein in de kern van Scherpenzeel. De locatie ligt in het centrum van Scherpenzeel aan de doorgaande weg in het dorp. Ten oosten en ten zuiden van het perceel liggen woningen en aan de westzijde ligt een boekwinkel en eveneens woningen. Ook aan de noordzijde zijn vooral woningen gelegen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich het voormalige hotel/restaurant de Witte Holevoet. In 2019/2020 is het voormalig hotel-restaurant herontwikkeld tot Herbergier; een woonzorg-complex voor ouderen met geheugenproblemen. De vergunning voor de Herbergier is op 18 december 2019 verleend, voor 16 zorgappartementen en een beheerderswoning binnen de bestaande bebouwing. De beheerderwoning ligt op de begane grond met 5 zorgappartementen (kamers), van de resterende kamers liggen er 8 op de 1^{e} verdieping en 3 op de 2^{e} verdieping.

Het pand bestaat uit twee bouwlagen met kap. De breedte van het pand (aan de zijde van de weg) is ca. 24m en het pand is ca. 32m diep. Achter het pand ligt een terras en een tuin. Verder ligt in de zuidwestelijke punt van het perceel een parkeerterrein welke te bereiken is via een inrit aan de westzijde van het pand. Het parkeerterrein telt ca. 14 parkeerplaatsen. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven (de serre is reeds gesloopt en terras geworden).

Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

Aanzicht De Herbergier gezien vanaf de zuidzijde. Bron: Scala Build B.V.

Het huidige pand van de Herbergier, voormalig hotel/restaurant De Witte Holevoet. Bron: Scala Build B.V.

2.2 Toekomstige situatie

Door het wijzigen van de functie van hotel naar zorg voor ouderen is het achter gelegen terrein dat als terras/tuin en parkeren werd gebruikt voor een groot deel niet meer nodig. Op het riante perceel is daardoor ruimte ontstaan voor de ontwikkeling van een Thomashuis. De Herbergier en Het Thomashuis zijn franchiseconcepten van De Drie Notenboomen (moederbedrijf). De Drie Notenboomen is pionier en de grootste aanbieder van kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met dementie en met een verstandelijke beperking. Iedere Herbergier en ieder Thomashuis wordt gerund door zorgondernemers (echtpaar / partners). Zij wonen samen met hun bewoners in de Herbergier en het Thomashuis.

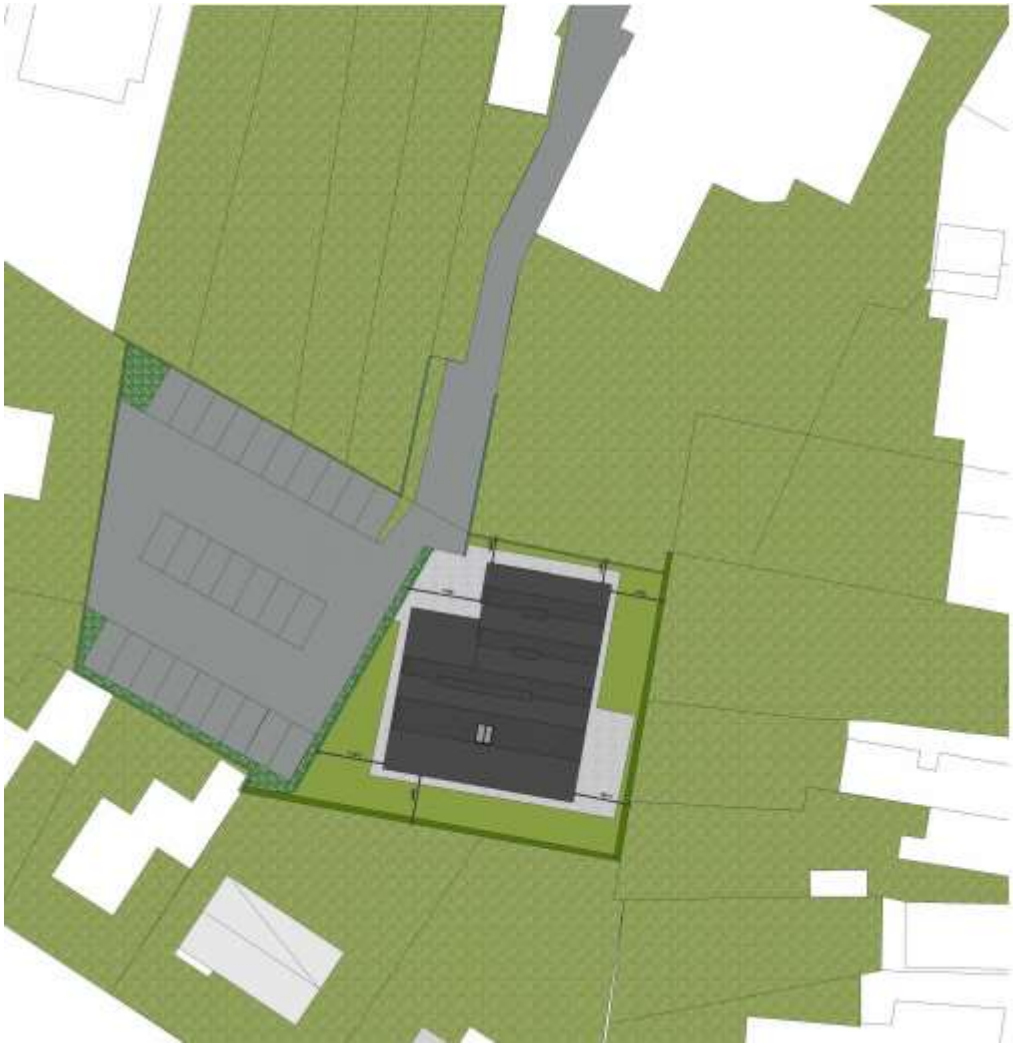
Architectonische beeldvorming

Het Thomashuis bestaat in feite uit twee woningen onder 1 dak. Gezien de ligging op een achter terrein is het zaak dat er een gebouw wordt ontwikkeld dat zich voegt naar de typologie van bebouwing op een achter terrein. Vanuit de stedenbouwkundige context wordt vereist dat er een eenduidig volume wordt gecreëerd waarin de twee verschillende functies worden ondergebracht.

In de architectonische voorstelling is geprobeerd een eenduidig mono volume te creëren, met een lage goot en geringe nokhoogte. Het volume is zodanig gedimensioneerd dat het in eerste aansluiting vindt bij het karakter van schuren / loodsen. Het gebouw wordt van materialen voorzien die kenmerkend zijn voor deze gebouwtypologie. De gekozen materialen bestaan uit een verticaal aangebrachte metalen gevelbekleding en houten planken en aluminium kozijnen.

Het ontwerp kent in een aantal logische ruimtelijk en programmatisch onderbouwde stappen een gedaanteverandering van een eenduidig volume van sheddaken naar een meer amorf volume dat zich voegt naar het programma, de logistiek en de omliggende ruimte. Hierdoor ontstaat aan de parkeerplaats zijde een open entreegebied dat ruimte biedt aan de entree van zowel het Thomashuis als de beheerderswoning.
Op de grens van deze twee entrees wordt het verder alles omhullend materiaal onderbroken, metaal maakt plaats voor hout om duiding te geven aan deze bijzondere ontmoeting van twee huizen, ondergebracht in één volume.

De tussenliggende tuin heeft voldoende omvang zodat zowel de bewoners van de Herbergier als het Thomashuis hiervan gebruik kunnen maken. Het parkeren vindt plaats op in de meest zuidwestelijke hoek van het perceel, uit het zicht vanaf de straat. Navolgende afbeeldingen geven een indicatie van de toekomstige situatie weer (zie ook bijlage 1).



Plattegrond toekomstige situatie. Bron: Boxxis Architecten

Aanzichten gevels. *Bron: Boxxis Architecten*

Impressies Thomashuis. Bron: Boxxis Architecten

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. Met de komst van de NOVI zijn meerdere nationale beleidsstukken komen te vervallen, waaronder de SVIR. Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro (zie ook hierna) worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de NOVI juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overige stedelijke voorzieningen worden gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Een woonzorgvoorziening is aan te merken als een accommodatie voor zorg en moet derhalve worden beschouwd als een overige stedelijke voorziening.
Onderhavig project heeft betrekking op de bestaande Herbergier, waarin 16 kamers zijn gerealiseerd en de uitbreiding van een Thomashuis met 9 kamers en een beheerderswoning. De uitbreiding heeft een brutovloeroppervlakte van 380 m². Uit jurisprudentie blijkt dat er pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m². Voorliggend plan blijft hier qua oppervlak onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels

noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Door het toevoegen van 9 kamers in het Thomashuis voor mensen met een zorgbehoefte wordt direct ingespeeld op een provinciaal (alsook een nationaal- en gemeentelijk) streven om vormen van wonen en zorg te stimuleren. De 16 kamers in de Herbergier en beheerderswoning zijn reeds vergund en worden alleen planologisch vertaald in voorliggend bestemmingsplan. In voorliggend initiatief wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte door de deels niet in gebruik zijnde locatie te herontwikkelen. De omgevingsverordening stelt daarnaast voor de locatie van de nieuwe woning geen nadere regels.

Het initiatief past in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel
De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 31 oktober 2013 de Structuurvisie voor de periode tot 2030 vastgesteld. Voor de bestaande woongebieden gaat de aandacht uit naar de kwaliteit van de openbare ruimte en behoud en versterking van de groenstructuur. Zuinig ruimtegebruik staat hoog op de gemeentelijke agenda. In de afgelopen jaren is sterk ingezet op inbreidingslocaties. Nieuwbouw in de woongebieden kan nog steeds indien sprake is van herstructurering en transformatie en het groene karakter niet verloren gaat. Voorbeelden zijn de herinvulling van leegkomende gebouwen of bedrijfslocaties. Het is belangrijk dat nieuwbouw in maat en schaal past in zijn omgeving. Waar mogelijk kunnen kleinschalige en uit milieuoogpunt toelaatbare bedrijfsfuncties eveneens een plek krijgen. In de woonbuurten dient daarnaast ruimte te zijn voor maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een school, een kinderdagverblijf of voorzieningen speciaal gericht op ouderen of jongeren. De opgave uit de Structuurvisie is de bouw van 37 woningen per jaar in de periode 2016-2020 volgens het kwalitatief woonprogramma zoals beschreven in de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020.

Planspecifiek
Voorgenomen initiatief betreft een inbreiding op een gedeeltelijk onbebouwd perceel in het centrum. Het sluit daarmee aan op de wens voor duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast betreft het initiatief de toevoeging van een maatschappelijke functie gericht op volwassenen met een zorgvraag op een perceel waar reeds een vergelijkbare functie aanwezig is. Qua functie en maat en schaal sluit het plan aan op de omgeving. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie
De kaders voor het woonbeleid staan beschreven in de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020. Volgens deze Woonvisie dient de nieuwbouwproductie zich te richten op de werkelijke tekorten: voor senioren geschikte woningen (nultredewoningen) en betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen, waaronder starters. Ook wordt aangegeven dat het huidige aanbod voor senioren te eenzijdig gericht is op appartementen en niet op grondgebonden seniorenwoningen.

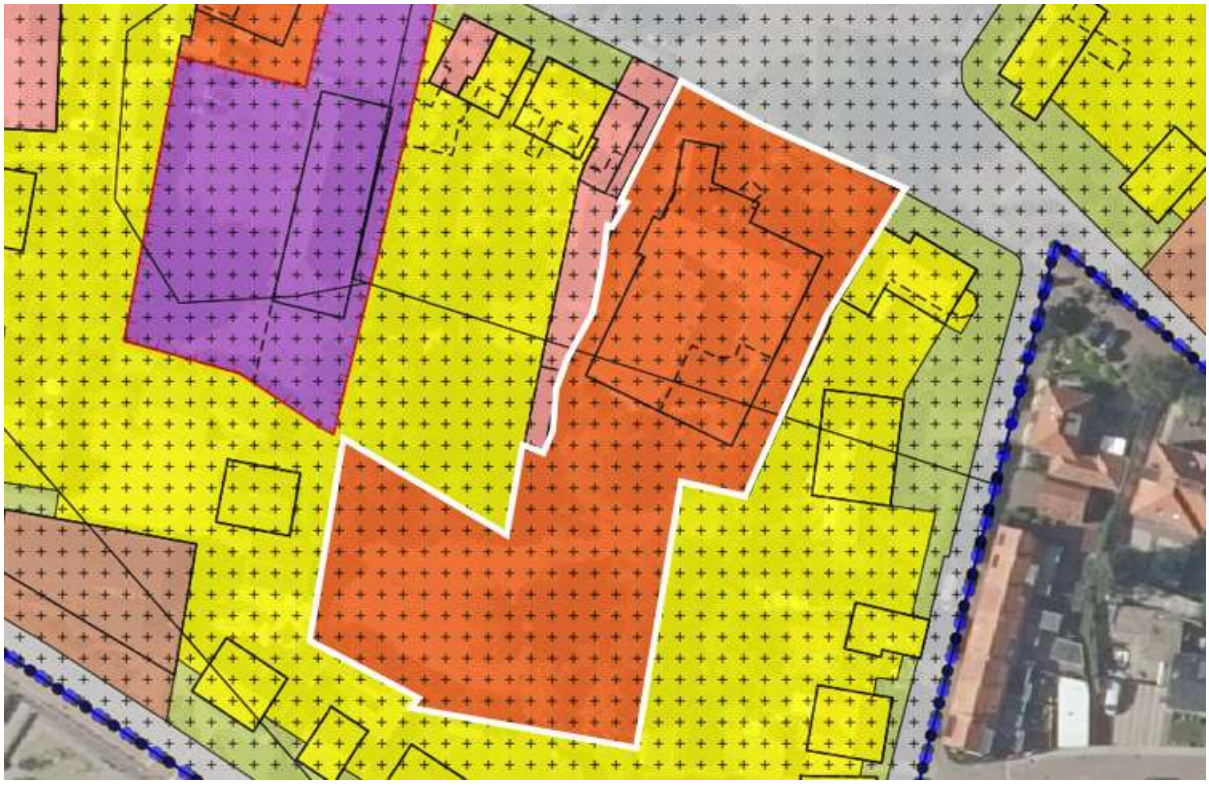
Planspecifiek
Onderhavig plan gaat uit van het toevoegen van 9 kamers voor volwassenen met een verstandelijke beperking en het planologisch vastleggen van de 16 kamers voor ouderen met geheugenproblemen. Door de initiatiefnemer van voorliggend plan is een marktanalyse gedaan. Uit deze analyse blijkt dat er in de nabije omgeving van de Scherpenzeel zich een aantal Thomashuizen bevinden, te weten in Lunteren, Ermelo, Baarn, Wageningen en Maartensdijk. Er is bij geen van de locaties sprake van leegstand of merkbaar dat de vraag naar zorg afneemt. Er lijkt voldoende mogelijkheden te zijn voor een start van een Thomashuis. In de nabije omgeving is er alleen sprake van grootschalige institutionele zorg en zijn er weinig kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend initiatief ingespeeld wordt op de behoeftes van de markt. Het plan sluit daarmee aan op de in de Woonvisie geconstateerde vraag.

3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit
De Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld op 29 september 2016) vervangt de Welstandsnota Scherpenzeel uit 2009. Volgens deze nota worden de oudere woonwijken, waaronder Zuid, gewaardeerd door de heldere stedenbouwkundige opzet, de eenheid binnen de bebouwing en de verzorgde openbare ruimte.

De nota geeft ontwerprichtlijnen voor nieuwe bouwplannen en de inpassing in de omgeving. 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.

Planspecifiek
Het Thomashuis wordt gerealiseerd achter het pand van de Herbergier. Het zal daarmee nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straat waarmee het geen invloed heeft op de stedebouwkundige structuur of het aanzicht van het perceel. Het plan vormt geen belemmering voor de stedenbouwkundige doelstellingen uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 27 juli 2013 door de gemeente Scherpenzeel. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', het plangebied is aangegeven met het witte kader (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Horeca', met de functieaanduidingen 'wonen' en 'cultuurhistorische waarden'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' voor het voorste deel van het perceel en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' voor het achterste deel van het perceel.

De 16 zorgappartementen en een beheerderswoning binnen de bestaande bebouwing van het voormalige hotel/restaurant (nu Herbergier) zijn reeds toegestaan door middel van een verkregen omgevingsvergunning op 18 december 2019. Het realiseren van het Thomashuis aan de achterzijde van het perceel is niet toegestaan binnen de bestemming Horeca. Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande situatie van de zorgappartementen en de beheerderswoning en de nieuwe zorgwoningen met beheerderswoning in het Thomashuis planologisch vast.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Op 24 mei 2017 is door Buro Boot Vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie voor zover bekend geen activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden die een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse kunnen hebben uitgeoefend.

Op basis van de resultaten afkomstig van de terreininspectie en archiefonderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat asbestverdacht materiaal op of in de bebouwing is toegepast welke in de bodem terecht gekomen zouden kunnen zijn. Op de bodem / het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Gevoelige bestemmingen
Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}, $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2 dreigt/plaatsvindt. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft het realiseren van het Thomashuis met 9 kamers en een beheerderswoning en het planologisch vastleggen van de Herbergier in een bestemmingsplan, waarmee het is aan te merken als een gevoelige bestemming.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 202318 (aan het Holevoetplein ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	15,2 µg/m^3	20,0 µg/m^3	12,1 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Voorliggend initiatief betreft het realiseren van het Thomashuis met 9 kamers en een beheerderswoning en het planologisch vastleggen van de Herbergier in een bestemmingsplan. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief echter van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op

basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. De kamers in het Herbergier zijn reeds vergund en hoeven niet nader te worden getoetst. Het Thomashuis met de 9 kamers en een beheerderswoning wordt aan de achterzijde van de Herbergier gerealiseerd. Door deze ligging op grote afstand van de weg en de afschermende werking door de Herbergier leiden er toe dat er geen overschrijdingen van grenswaarden worden verwacht van bronnen in de omgeving van het plangebied. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet zinvol.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de directe omgeving (<700 m) van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet te verwachten. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het centrum van Scherpenzeel. De directe omgeving bestaat uit diverse winkels, een restaurant, een snackbar, kantoren, maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk en woningen. Door deze menging aan functies is de omgeving aan te merken als een gemengd gebied. De navolgende richtafstanden gelden in een gemengd gebied:

Activiteit	*SBI*	*categorie*	*geur*	*stof*	*geluid*	*gevaar*	*feitelijke afstand tot plangebied*
Winkel (Holevoetplein 284)	931	1	0	0	0	0	0 meter
Restaurant (Holevoetplein 296)	561	1	0	0	0	0	80 meter
Kantoor (Holevoetplein 295a)	74	1	0	0	0	0	100 meter
Kerk (Molenweg 1)	9491	2	0	0	10	0	83 meter

De nieuwe woningen in het Thomashuis bevinden zich buiten de hierboven genoemde contouren. Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied vanuit het aspect milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden daarbij niet gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het nieuwe zorgcomplex. Omgekeerd betreft het Thomashuis een functie die vergelijkbaar is met wonen, waarmee het aan te merken is als een categorie 1 functie met een richtafstand van 0 m. De omliggende woningen in de directe omgeving zullen in hun woon- en leefklimaat geen hinder ondervinden door voorliggend initiatief.
Het initiatief is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

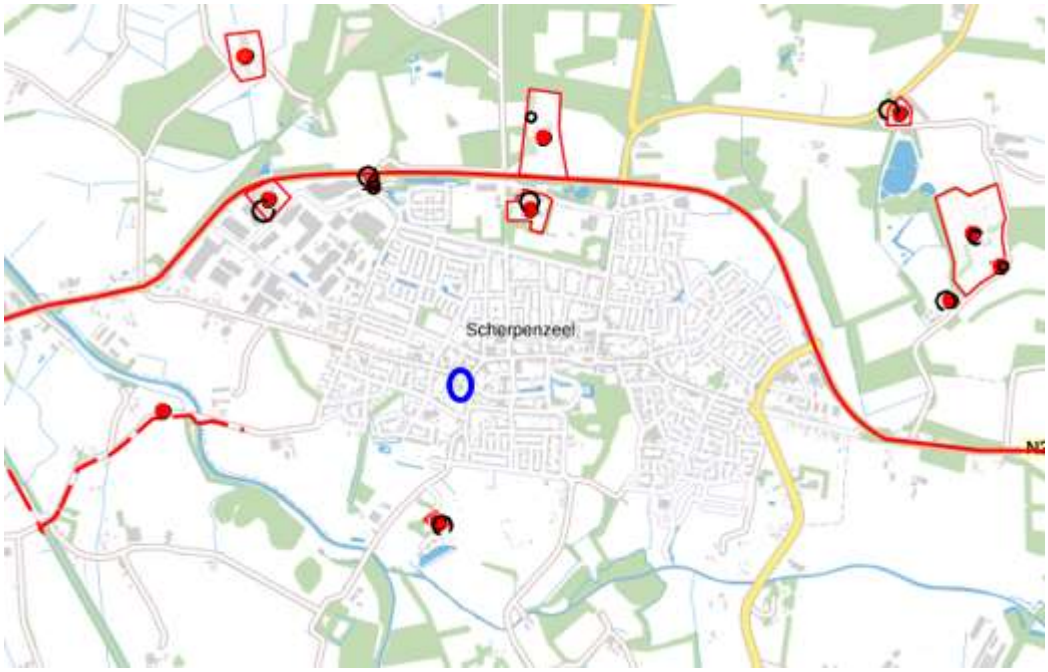
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van het Thomashuis met 9 kamers en een beheerderswoning en het planologisch vastleggen van de Herbergier in een bestemmingsplan. Het initiatief betreft een (woon)groep waarmee 1 nieuw kwetsbaar object wordt gerealiseerd en het aantal aanwezige personen toe neemt. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Uit de risicokaart is op de maken dat het plangebied buiten het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is gelegen, op ruim 900 m afstand. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 910 m afstand en vormt gezien deze grote afstand eveneens geen belemmering voor het initiatief.

Op ruim 510 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een propaantank, op ruim 800 m een zwembad met opslag en op 920 m een tankstation met LPG. Alle inrichtingen bevinden zich op ruime afstand tot het plangebied waarmee ze geen belemmering vormen voor het initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe
In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^{e} wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Bij waterschap Vallei en Veluwe is Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure) ingewonnen, zie bijlage 4. De conclusie luidt: In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het terrein is in de huidige situatie grotendeels verhard. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak niet of nauwelijks toe en wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd tussen het Thomashuis en de Herbergier. Daarmee zal het verhard terrein mogelijk nog afnemen.

Het Thomashuis wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Door Buro Habitus is een Quick scan in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd. In de alinea's hierna is een korte samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Gelders Natuurnetwerk. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 8,9 km tot het Natura2000-gebied Rijntakken. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, in relatie tot de grote afstand tot beschermd gebied kan een effect op Natura2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming
De voorgenomen ontwikkeling is naar verwachting mogelijk in strijd met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk nesten 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' op de toekomstige plek van het Thomashuis aanwezig zijn. De volgende maatregelen worden gesteld voorafgaand aan de realisatie van het initiatief:

1. verricht de werkzaamheden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin we op aanwezige vogelsoorten hebben gelet én op basis van de aanwezige biotopen, verwachten wij dat de broedperiode loopt van half maart t/m half oktober. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.
2. laat voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecoloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de werkzaamheden alsnog doorgang vinden.
3. voorkom vestiging van vogelsoorten zoals de zwarte roodstaart door in de broedperiode (globaal van half maart t/m eind juli) bouwmateriaal, hopen houtafval of stenen direct te verwijderen uit het plangebied. Of dek de bouwmaterialen geheel af met een stevig zeil of doek.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Parkeren
Het 'Parapluplan parkeernormen', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2018, is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Scherpenzeel. Hierin worden onder andere parkeernormen gesteld op basis van de toe te voegen functies. De parkeerplaats zal gebruikt worden voor zowel het Thomashuis als de Herbergier. De gemeente stelt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid in het Thomashuis en de Herbergier. De beheerderswoningen kennen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de Herbergier betreft 12 parkeerplaatsen (16 kamers x 0,6 pp en 1 beheerderswoning x 2 pp) en voor het Thomashuis 8 parkeerplaatsen (9 kamers x 0,6 pp en 1 beheerderswoning x 2 pp). Op de locatie zullen minimaal 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het initiatief.

Ontsluiting
De verkeersaantrekkende werking neemt door dit plan niet noemenswaardig toe. In de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie geldt voor een kamer in het Thomashuis (vergelijkbaar met een aanleunwoning en serviceflat) in het centrum van een weinig stedelijke gemeente een kengetal van 2,7 verkeersbewegingen per dag, en voor een beheerderswoning (vergelijkbaar met een huurwoning in de vrije sector) een kengetal van 7,6 verkeersbewegingen per dag. Voor de 9 kamers in het Thomashuis en de beheerderswoning betekent dit 39,5 verkeersbewegingen per dag. Het Thomashuis wordt ontsloten via de bestaande inrit op het Holevoetplein. Het Holevoetplein en het aangrenzende wegennet kunnen de toename goed aan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het pand van de Herbergier, de Witte Holevoet, heeft cultuurhistorische waarde en is kenmerkend en bepalend voor de bebouwingsstructuur van het centrumgebied. Met voorliggend initiatief veranderd er niets aan dit pand en blijven daarmee de cultuurhistorische kenmerken behouden. De locatie van het Thomashuis heeft geen cultuurhistorische waarde.

Archeologie
Het plan voor het Thomashuis ligt in een zone met een middelmatige verwachting, in het geldende bestemmingsplan aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)'. De bijbehorende regels stellen dat een archeologisch onderzoek nodig is bij grond- en bouwwerkzaamheden groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm (waaronder paalfundering) onder het maaiveld. Het Thomashuis (circa 380 m²) en de voorgenomen grondwerkzaamheden op het perceel omvatten een kleinere oppervlakte dan 1.000m², waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Scherpenzeel gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk niet ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Voor de ontwikkeling van het plangebied is een Risico-Analyse Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd door ECG.

Planspecifiek
Door buro ECG is een Risicoanalyse (RA) Conventionele Explosieven (CE)/Ontplofbare Oorlogsresten (OO) opgesteld ten behoeve van de locatie Holevoetplein 282 te Scherpenzeel, zie bijlage 5. Op basis van het contra-indicatieonderzoek kan gesteld worden dat het niet aannemelijk is om in het onderzochte gebied te spreken van een redelijke en aantoonbare situatie dat er eenduidig sprake is van achtergebleven CE. ECG adviseert om op basis van het gestelde in deze Risicoanalyse-CE in eerste instantie van een realistisch/meest waarschijnlijk (most likely) scenario uit te gaan. Dat wil zeggen dat er een Protocol Toevalsvondst (zie voorbeeld bijlage 1 in het rapport) wordt gehanteerd en werkzaamheden een KICK-OFF instructie wordt gegeven inzake de situatie van het aantreffen van CE (potential UXO-awareness). Zie voor meer informatie bijlage 5.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. Voor eventuele extra gemeentelijke kosten zoals bijvoorbeeld planschade zal eveneens een regeling worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor de bestemmingen en de opzet van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Centrum" van de gemeente Scherpenzeel. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en bijzonderheden:
- Maatschappelijk. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden de 16 bestaande kamers en beheerderswoning in de Herbergier en het te realiseren Thomashuis met 9 kamers en een beheerderswoning mogelijk gemaakt. Er is tevens de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen gezien het uitsluitend een zorginstelling betreft.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' geldt ter plaatse van het plangebied ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' geldt ter plaatse van het plangebied ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.
- Het 'Parapluplan parkeernormen', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2018, is van toepassing in voorliggend plangebied.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het plan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg geweest met de diverse instanties. Er zijn geen reacties ingediend door de instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 mei tot en met 6 juni 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier inspraakreacties ingediend. De reacties zijn puntsgewijs samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de bijgevoegde Nota Inspraak in bijlage 6.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Toekomstige situatie Thomashuis Holevoetplein 282

Bijlage 2 Historisch vooronderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora Fauna

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 ECG Risicoanalyse

Bijlage 6 Nota Inspraak

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Holevoetplein 282 Scherpenzeel met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2021Holevoet-ow01 van de gemeente Scherpenzeel.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.6 archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van 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 verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.10 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.

1.11 bestaand
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.
1.17 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
1.18 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.
1.19 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
1.20 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.
1.21 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.
1.22 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen
richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatvorm voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.
1.23 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.

1.24 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.
1.25 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
1.26 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 belangrijkst is.

1.27 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.
1.28 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.29 kantoor:
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.30 maaiveld
bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.
1.31 maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
1.32 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.
1.33 mantelzorg
langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.
1.34 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.
1.35 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.
1.36 onderkomen(s)
voor verblijf geschikte, 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.
1.37 peil
voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
a. 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.
1.38 risicovolle inrichting
een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.
1.39 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.
1.40 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.
1.41 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.42 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.;

1.43 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;

1.44 woning/wooneenheid
een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.45 zorginstelling:
een instelling gericht op het verlenen van huisvesting, verzorging en begeleiding wanneer dit in de eigen, zelfstandige woonsituatie niet meer mogelijk is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

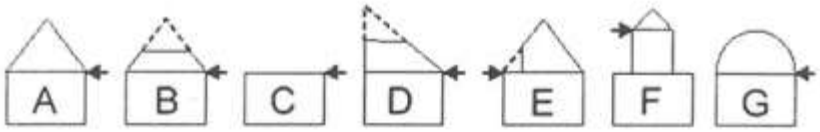
2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

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 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.



← = druiplijn
--- = denkbeeldige doorlopende daklijn
A = zadeldak/tentdak
B = gecombineerd dak
C = platdak
D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E = dak met terras / loggia
F = platdak met dakopbouw
G = gebogen dak

2.6 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.

2.7 de 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.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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.

2.10
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een zorginstelling, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', tevens voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden;
c. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde bijgebouwen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' is het realiseren van een plat dak niet toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
e. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 1,00 m te bedragen;
g. het bouwperceel mag voor maximaal 50 % worden bebouwd.

3.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan-, uit- en bijgebouwen, mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten worden gebouwd;
b. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
c. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,00 m te bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel mag maximaal 50 m² bedragen;
f. het bouwperceel mag voor maximaal 50 % worden bebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw 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 vlaggen- en andere masten mag maximaal 12,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 2,00 mag bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het straat- en bebouwingbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de milieusituatie.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot op de perceelsgrens

perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d. voor het bouwen van bijgebouwen tot op de perceelsgrens, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. het straat- en bebouwingbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de milieusituatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd;

4.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 4.2.1 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;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 met inachtneming van de volgende regels:

a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkens 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;
    2. 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;
    3. 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:
        - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
        - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
        - begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

4.4.1 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 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.

4.4.4 Advies

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)'

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 verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 15.1 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 verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' 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 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' 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 verwachtingswaarde 3 (middel)' 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 0,30 m beneden het maaiveld;
c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 1.000 m² bedraagt.
d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 1.000 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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 met inachtneming van de volgende regels:

a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkens 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;
    2. 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;
    3. 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:
        - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
        - het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
        - 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 1.000 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.

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 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)'

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 verwachtingswaarde 3 (middel)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 15.1 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 verwachtingswaarde 3 (middel)' 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Bestaande afstanden en maten

7.2.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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).

8.2 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. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
d. 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;
e. seksinrichting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

Het bevoegd gezag kan 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;
f. ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, met dien verstande dat:
    1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
    2. op het perceel al een woning aanwezig is;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
    4. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
    5. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
    6. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit maximaal 60 m² mag bedragen;
    7. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 10 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 11 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 maart 2018, is overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282 Scherpenzeel'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Holevoetplein 282 Scherpenzeel'.

buro-sro.nl