

Bestemmingsplan

Hopeseweg 12 en 12a

Gemeente Scherpenzeel



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Hopeseweg 12a

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Holevoetplein 301
3925 AC Scherpenzeel
T 033-3031060
E gerco@landborg.nl
W www.landborg.nl

Opsteller

Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie

2 juni 2023 | ontwerp | 1.1

Identificatiecode

NL.IMRO.0279.BP2023Hopesewe12-ow01

LANDBORG
■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Nationale Omgevingsvisie	9
2.2	Omgevingsvisie Gelderland	9
2.3	Omgevingsverordening Gelderland	10
2.4	Omgevingsvisie Scherpenzeel	10
Hoofdstuk 3	Bestaande en nieuwe situatie	12
3.1	Bestaande situatie	12
3.2	Nieuwe situatie	14
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	16
4.1	Milieu	16
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Waterparagraaf	20
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	21
5.1	Agrarisch met waarden - Landschap	21
5.2	Wonen	21
5.3	Overige bestemmingen	21
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2	Economische uitvoerbaarheid	22
Regels		23
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	24
Artikel 1	Begrippen	24
Artikel 2	Wijze van meten	28
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	29
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	29
Artikel 4	Wonen	31
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	34
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	36
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	38
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 8	Algemene bouwregels	39
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	40

Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 12	Overige regels	43
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	44
Artikel 13	Overgangsrecht	44
Artikel 14	Slotregel	45
Bijlagen bij de regels		47
Bijlage 1	Parkeernormen	48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hopeseweg 12a is een vrijstaande woning aanwezig. De eigenaar wil graag een nieuw bijgebouw bij zijn woning realiseren. Dit is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien op de beoogde locatie een agrarische bestemming rust. Het voornemen is om het bestemmingsvlak voor de woonbestemming aan te passen, zodat voorzien kan worden in het nieuwe bijgebouw. Hiervoor zal aan de westzijde van de woonbestemming een deel gewijzigd worden naar een agrarische bestemming. Voor dit voornemen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing

De Hopeseweg 12a is gelegen in het zuidelijke buitengebied van Scherpenzeel. De dorpskern van Scherpenzeel is op circa 1 kilometer ten noordwesten van het perceel gelegen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummers 3200, 3202, 3266 en 3546. Ook de Hopeseweg 12 behoort tot het plangebied van onderhavig plan. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie E, nummers 2922, 3202, 3203 en 3204. Op dit perceel zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, maar beide percelen zijn gelegen binnen dezelfde woonbestemming (waarbinnen twee woningen zijn toegestaan). Alleen om de beoogde verandering van de woonbestemming adequaat door te kunnen voeren is ook het perceel Hopeseweg 12 in dit plan betrokken.



Ligging in de omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door de genoemde percelen, voor zover dat nu een woonbestemming en deels agrarische bestemming heeft.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en tevens het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijven en voor het behoud van landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen op te richten.

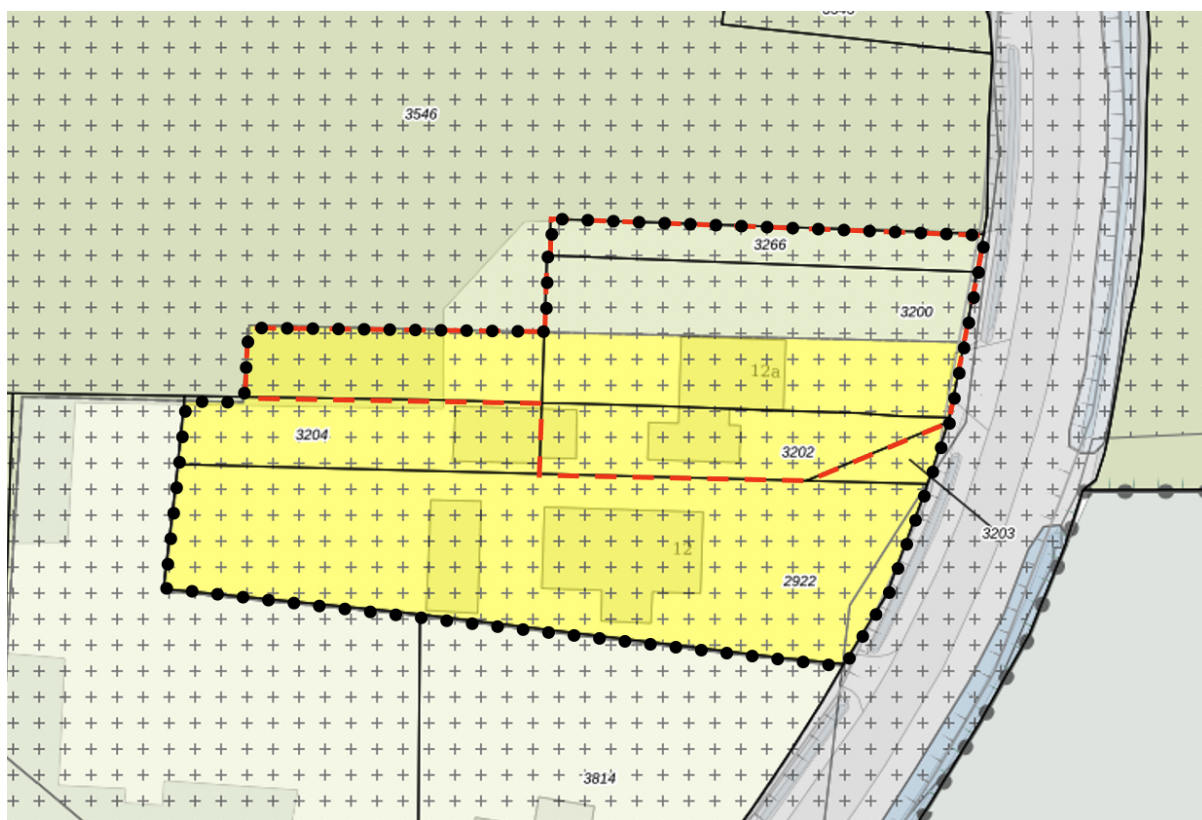
Verder heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Hiermee zijn deze gronden bestemd voor woningen en de

daarbij behorende gebouwen. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één vrijstaande woning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' aangegeven. Er zijn dus twee woningen toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Verder geldt dat de inhoud van de woning maximaal 700 m³ bedraagt en de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen hoogstens 100 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter bedraagt, en van overige erfafscheidingen ten hoogste 2 meter.

Verder rusten op plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)'. Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden met deze beide dubbelbestemmingen beschermd.

Aan de zijde van de weg heeft een klein strookje van het plangebied de aanduiding 'overige zone - bomenstructuur'. Hiermee zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige waardevolle boomstructuur en beplanting.

Het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018. Met dit bestemmingsplan zijn als het ware regels en normen voor parkeren toegevoegd aan diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente, waar onder het bestemmingsplan Buitengebied 2013. In het kort houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2013, met het plangebied globaal omkaderd met een zwarte bolletjeslijn en het perceel Hopeseweg 12a globaal rood omkaderd

Het realiseren van de beoogde wijzigingen is binnen de geldende bestemmingen niet mogelijk. Er is geen relevante wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsvlak te wijzigen. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve nodig, waarbij de woonbestemming een andere vorm krijgt.

De woning aan de Hopeseweg 12a is in hetzelfde bestemmingsvlak gelegen als de woning aan nummer 12. Voor dit hele bestemmingsvlak geldt dat er maximaal twee woningen toegestaan zijn. Om die reden wordt de hele woonbestemming meegenomen als plangebied. Anders zou dit bestemmingsplan indirect kunnen leiden tot de introductie van een nieuwe woning op dat perceel. Voor het perceel Hopeseweg 12 zal de situatie verder niet veranderen door dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het relevante beleidskader. In het daarop volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aangetoond en wordt ingegaan op enkele, andere planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Afsluitend zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de laatste versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Gelderland kiest er in de Omgevingsvisie voor om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven vanuit twee hoofddoelen.

Het eerste doel is het vergroten van de concurrentiekracht van Gelderland door een duurzame versterking van

de ruimtelijk-economische structuur.

Het tweede doel is het waarborgen en het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en wateroverloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

Toetsing

Onderhavig plan betreft slechts een kleinschalige herbegrenzing, waarbij de woonbestemming slechts deels in omvang toeneemt. Daarmee is dit plan in overeenstemming c.q. niet in strijd met de omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 31 maart 2021 is de laatste versie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening ziet erop toe dat het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland operationeel wordt. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen aangehaald en vervolgens getoetst.

Water en milieu

Op de kaart 'Water en milieu' is het plangebied gelegen binnen een intrekgebied. Artikel 2.38 bepaalt hierover het volgende:

'Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.'

Toetsing

Onderhavig plan voorziet alleen in een kleinschalige herbegrenzing, om te kunnen voorzien in een nieuw bijgebouw. Hiermee wordt dan ook niet voorzien in de winning van fossiele energie.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

2.4 Omgevingsvisie Scherpenzeel

De Omgevingsvisie Scherpenzeel is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 november 2021. De Omgevingsvisie is een belangrijk instrument voor Scherpenzeel waarin staat hoe de gemeente het toekomstig ruimtegebruik voor zich ziet en wat ze daarin willen koesteren en versterken. Op basis van de Omgevingsvisie stuurt de gemeenteraad op de lange termijn ontwikkeling van de fysieke leefomgeving binnen Scherpenzeel.

Het plangebied ligt in 'Scherpenzeel Zuid'. Hierover is het volgende beschreven:

Scherpenzeel-Zuid is het buitengebied ten zuiden van de kern. Scherpenzeel-Zuid is een dynamisch dorpslandschap waarin het aantrekkelijk wonen is. Landgoed Huize Scherpenzeel vormt de centrale groene long van het gebied.

Toekomstperspectief

Voor de toekomst staat verdere ontwikkeling van het gebied centraal. Daarbij is ruimte voor uitbreiding van zowel wonen als bedrijvigheid. Die zoekgebieden wonen zijn op de kaart rechts weergegeven.

Scherpenzeel-Zuid zal een gebied worden waar wonen, werken, groene longen en agrarisch gebruik bij elkaar komt. Daarbij blijft het groene karakter en de groene longen behouden. Waar mogelijk kunnen kleinschalige en passende bedrijven (zonder grote overlast of druk op het milieu) en voorzieningen ook een plek krijgen. Bij de ontwikkelingen in het gebied is aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden, welke zoveel mogelijk onderdeel worden van de nieuwe ontwikkelingen. Waar mogelijk versterken we deze waarden ook. Net als de recreatieve verbindingen tussen de verschillende functies in het gebied. In de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan een beweegvriendelijke inrichting die uitnodigt tot meer sport en beweging. Tot slot stimuleren wij ook in dit gebied transformatie van agrarische functies naar landschappelijk wonen en/of recreatieve functies. Bij alle ontwikkelingen in Zuid streven we een scherpe ambitie na ten aanzien van groen, water en biodiversiteit.

Een belangrijke kwaliteit van Scherpenzeel is de ligging in de rustige, groene en landschappelijke omgeving. Er is een verwevenheid tussen het dorp en het omliggende buitengebied. Het streven is om dit groene karakter te behouden en te versterken (Groene omgeving). We behouden het leefklimaat en de hechte gemeenschap.

Toetsing

Over een herbegrenzing is in de omgevingsvisie niets gezegd. Onderhavig plan voorziet enkel in de herbegrenzing van de woonbestemming, om zo te kunnen voorzien in een nieuw bijgebouw. Scherpenzeel-Zuid is wel een omgeving waar groen en wonen samengaan. De herbegrenzing die dit plan mogelijk maakt, zorgt ervoor dat het groene karakter van de omgeving behouden blijft en dat de woonbestemming beter benut kan worden. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie Scherpenzeel.

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van het dorp Scherpenzeel. Het landschap is te typeren als een kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met een onregelmatig, bochtig wegenpatroon, onregelmatige perceelsvormen en veel opgaande begroeiing in de vorm van bospercelen, houtsingels, laanbeplantingen en erfbeplantingen. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De erven staan verspreid in het landschap.



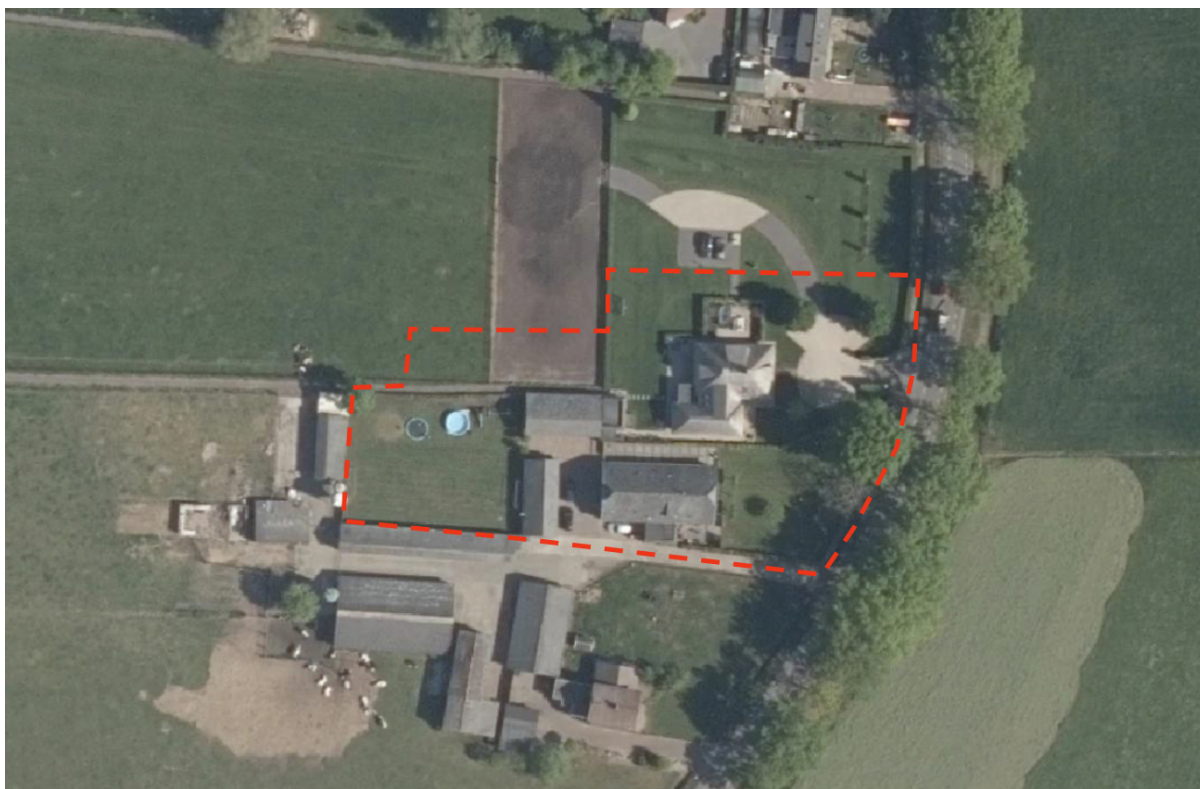
Luchtfoto van de omgeving van het plangebied

3.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Hopeseweg. Dit is een lokale weg die Scherpenzeel met Overberg verbindt. Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied loopt de Lunterse Beek.

In het plangebied is woonbebouwing aanwezig. Aan de zuidzijde is de woning aan nummer 12 aanwezig. Ten westen zijn twee bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Ten noorden van de woning aan nummer 12 is de woning aan nummer 12a aanwezig. Ook bij deze woning is een bijgebouw aanwezig. Rondom de woningen is (half)verharding aanwezig. Beide woningen hebben een verharde inrit. vanaf de Hopeseweg.

In het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig, met name rondom de inrit. Verder is er een beugenhaag aanwezig die de percelen van elkaar scheidt. Voor het overige is het plangebied voornamelijk ingericht als tuin met grasland, behorende bij de woning.



Luchtfoto plangebied



Situatietekening bestaande situatie



Aanzicht Hopeseweg 12a vanaf de Hopeseweg



Aanzicht Hopeseweg 12a vanaf de Hopeseweg

3.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuw bijgebouw bij zijn woning te realiseren. Dit is echter niet mogelijk op de beoogde locatie. Op deze locatie mogen namelijk alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Een andere locatie binnen de huidige woonbestemming is niet wenselijk. Bijgebouwen mogen namelijk alleen achter de naar de weg keerde gevels van de woning gebouwd worden. In de huidige situatie betreft de woonbestemming een relatief smalle strook, die ver doorloopt in de westelijk gelegen agrarische gronden. Het is voor de functionaliteit niet optimaal om het bijgebouw zo ver vanaf de woning te plaatsen. Ook is het niet wenselijk om het nieuwe bijgebouw dicht op het huidige bijgebouw te plaatsen. Om deze redenen is het voornemen om de woonbestemming van vorm te veranderen. De noordelijk gelegen kadastrale percelen worden betrokken bij de woonbestemming. Dit betreft een uitbreiding van circa 780 m². De westelijke strook van de huidige woonbestemming, circa 370 m², zal verdwijnen en krijgt een agrarische bestemming. De werkelijke uitbreiding van de woonbestemming komt hierdoor neer op circa 410 m². Het totale gedeelte van de woonbestemming wat bij nummer 12a hoort gaat daarmee circa 1700 m² bedragen.

Het nieuwe bijgebouw wordt ten noorden van de woning gesitueerd, net buiten het aanwezige terras. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van 50 m². Ook wordt een zwembad van 40 m² aangelegd. De bestaande bebouwingsmogelijkheden worden met dit plan niet vergroot. Het betreft enkel de vormwijziging van het bestemmingsvlak, om zo te kunnen voorzien in het beoogde, nieuwe bijgebouw.

Aan de Hopeseweg 12 zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Door onderhavig plan verandert daar niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van en voor de woning op dat perceel. Dit perceel is enkel in dit

bestemmingsplan betrokken om de veranderingen voor 12a goed te kunnen reguleren.



Situatietekening nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging. Bij een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Onderhavig plan voorziet in een kleinschalige herbegrenzing van de woonbestemming, om te kunnen voorzien in een nieuw bijgebouw. Het bijgebouw is geen plek waar men structureel, meerdere uren per dag aanwezig is. Het bijgebouw is geen gevoelige functie. Aangezien er geen sprake zal zijn van een gevoeliger bodemgebruik, is een bodemonderzoek niet nodig. Bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe milieugevoelige functies. Het betreft enkel een vormwijziging om te kunnen voorzien in een nieuw bijgebouw. De woning is reeds aanwezig. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid dan ook niet in de weg.

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Onderhavig plan voorziet echter niet in nieuwe geluidgevoelige functies. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregelen of effect, per saldo verbeterd, of;
- het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden voor zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet enkel in een kleine herbegrenzing van een bestaande woonbestemming en een nieuw bijgebouw. Dit leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Via de website www.risicokaart.nl is voor de locatie 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 met het plangebied in rood omkaderd

Uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en van transportassen voor gevaarlijke stoffen. Tevens voorziet onderhavig plan niet in nieuwe milieugevoelige functies. Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan dan ook niet in de weg.

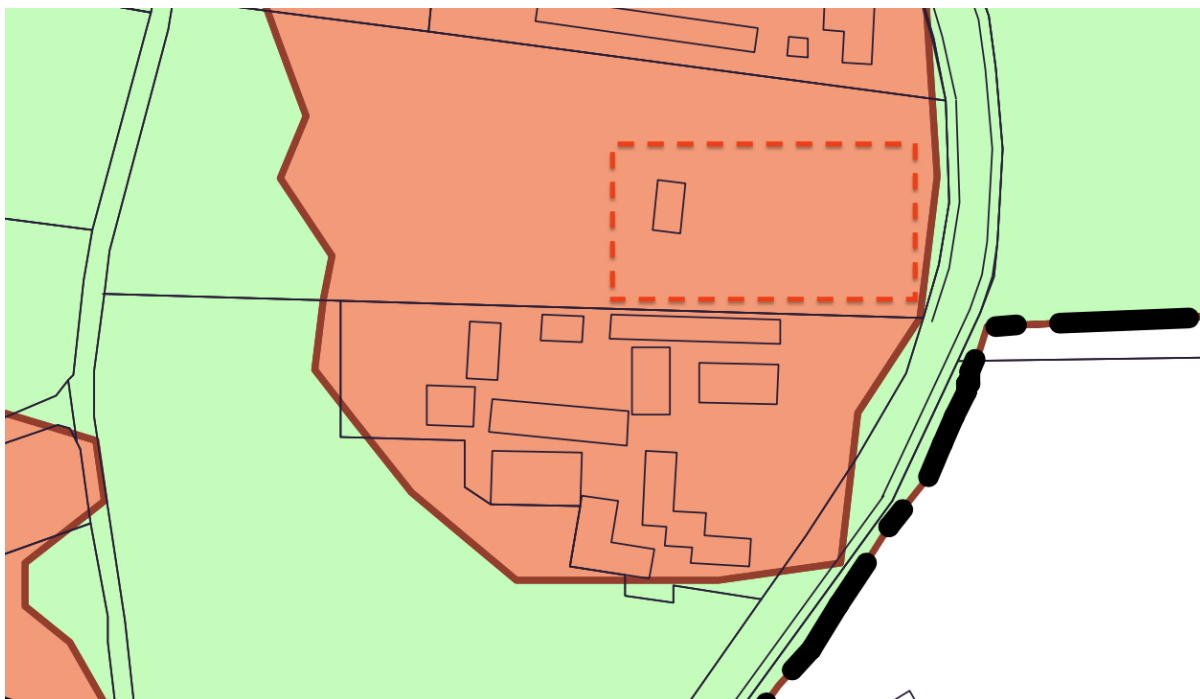
4.1.7 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.–beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart deels is aangeduid als zone met een hoge verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat een archeologisch onderzoek verplicht is bij werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan 250 m².

Onderhavig plan voorziet in een nieuw bijgebouw van 50 m². Daarmee wordt de ondergrens van 250 m² niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart

Het perceel ligt aan de rand van het dorp op één van de dorpslinten op de overgang naar het buitengebied. Kenmerkend voor de linten is de afwisseling van openheid en vergezichten met de beslotenheid van bebouwing en agrarische percelen. Met name de openheid in een lint is belangrijk voor de beleving van het buitengebied. Onderhavig plan breidt de woonbestemming deels uit, zodanig dat het huidige terras binnen de woonbestemming komt te liggen en er ruimte wordt geboden voor het bouwen van het bijgebouw nabij de inrit en huidige parkeerplaatsen. Het overig deel van het perceel behoudt daarmee de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', waarmee de openheid en het doorzicht beter geborgd kan worden.

Overige cultuurhistorische waarden en monumenten zijn niet aanwezig in het plangebied.

4.3 Ecologie

Soortenbescherming

Het plangebied betreft nu een gecultiveerde perceel, die gelegen is net buiten de dorpskern van Scherpenzeel. Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in een nieuw bijgebouw. Hiervoor hoeven geen andere bouwwerken gesloopt te worden. Er zijn dan ook geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. De ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Uit een handreiking van de Rijksoverheid (januari 2020) is op te maken dat de bouw van 50 woningen op een locatie op een afstand van 7000 meter van een Natura-2000 gebied, geen effect zal hebben op dat gebied. Dit plan voorziet in één nieuw bijgebouw. Het plangebied ligt op meer dan 8000 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Binnenveld'. Een Aeries-berekening is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Voor de sloop/aanlegfase is sinds juli 2021 geen Wnb vergunning meer nodig. Wat betreft de gebruiksfase zal de toevoeging van één nieuw bijgebouw op deze afstand van Natura-2000 gebied geen effect hebben.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt ruim buiten het Gelders NatuurNetwerk uit de Omgevingsverordening Gelderland. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Via de nieuwe digitale watertoets is een eerste scan te maken van de wateraspecten in het plangebied. Op basis hiervan kan snel beoordeeld worden of een watervergunning nodig is of niet. Uit de check blijkt dat onderhavig plan geen beangen van het waterschap raakt.

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met 50 m². Het hemelwater dat op het nieuwe bijgebouw valt zal opgevangen worden en afgevoerd worden richting de omliggende gronden, waar het de bodem kan infiltreren. Voor het overige verandert er niets aan de waterhuishouding door onderhavig plan.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling.

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit de geldende bestemmingsplannen Buitengebied 2013 en Parapluplan parkeernormen als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd en op onderdelen aangevuld in verband met de beoogde situatie in het plangebied.

5.1 Agrarisch met waarden - Landschap

Met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' blijft het plangebied de bestaande bestemming deels behouden. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijvigheid en het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

5.2 Wonen

Met de bestemming 'Wonen' blijft het plangebied de woonbestemming behouden. Het bestemmingsvlak wordt herbegrensd, waardoor dit vlak een andere vorm krijgt. Voor het overige blijven de al geldende bouw- en gebruiksregels gelden.

5.3 Overige bestemmingen

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aan het plangebied toegekend, conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bomenstructuur' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan de provincie Gelderland en/of de Rijksoverheid in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met dit plan zijn geen provinciale of nationale belangen in het geding. Aangezien uit de waterparagraaf gebleken is dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding is het vooroverleg met het waterschap ook achterwege gebleven. Als het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, ontvangen de provincie Gelderland en het waterschap daarvan wel een kennisgeving. Zij kunnen dan desgewenst een zienswijze indienen op het ontwerpplan.

6.1.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van de Hopeseweg 8a, 11 en 12. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

6.1.3 Ontwerp

Van PM tot en met PM heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn P.M. zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer is namelijk een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hopeseweg 12 en 12a' van de gemeente Scherpenzeel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2023Hopesewe12-ow01 met de bijbehorende regels;

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 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch bedrijf

een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf - niet zijnde een boomkwekerij, een productieboomgaard, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerijbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 ander werk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bestaande bebouwing

bebouwing die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.14 bestaand gebruik

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.17 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

1.18 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd snijheesterkwekerijen;

1.19 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;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 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 steun vindt in of op de grond

1.25 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.26 CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen

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

1.27 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.28 detailhandel

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

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 inzetbare sloopmeters

een oppervlakte aan sloopmeters die door de gemeente Scherpenzeel en/of een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld is bepaald, conform de regeling voor het omzetten van sloopmeters naar inzetbare sloopmeters zoals genoemd in hoofdstuk 5 van dit functieveranderingsbeleid, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 april 2017, met inbegrip van nadien vastgestelde wijzigingen daarvan; gebouwen die niet daadwerkelijk worden gesloopt, maar die worden hergebruikt in het kader van de toepassing van het functieveranderingsbeleid, tellen mee bij het bepalen van de oppervlakte aan inzetbare sloopmeters;

1.32 landschappelijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.33 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

1.34 mantelzorgwoning

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.35 mantelzorgwoning, tijdelijke unit

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

1.36 natuurlijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.37 normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.38 opslag

opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

1.39 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.40 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;

1.41 voorgevel

de naar de weg vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

1.42 (vloer)oppervlakte

een situatie van bouwen en/of gebruik waarbij voor de begane grond moet worden gerekend met de oppervlakte van een bouwwerk en voor de eventuele verdiepingen met de vloeroppervlakte;

1.43 woning/wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 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.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf, het begroeiingspatroon (houtsingels), het verkavelingspatroon, de (relatieve) openheid en/of in de kleinschaligheid, zoals deze met name tot uitdrukking komt in de verkaveling;
- c. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het keren en beheersen van water;
- d. recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterspaden en ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen;
- e. hobbymatig weiden van paarden;

met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik als tuin of erf ten behoeve van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
 1. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
 3. de totale oppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet groter is dan 1.500 m² tenzij uit een ingediend landschapsplan blijkt dat sprake is van landschappelijke inpassing en toename van de ruimtelijke kwaliteit, in welk geval de totale oppervlakte van woning, erf en tuin niet groter mag zijn dan 2.000 m²;
 4. hierop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de woning mogen worden gebouwd.
- b. lid 3.1, ten behoeve van de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf.

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

3.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 150 m met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen en woonerven;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
 3. het aanleggen van kavel- en/of koepaden.
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met meer dan 0,30 m voor zover niet reeds toegestaan volgens een provinciale ontgrondingvergunning;
- c. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.

3.4.2 Uitzondering

- a. Het bepaalde onder 3.4.1 is niet van toepassing indien het werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan, dan wel mogen worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld Beheersplan.

- b. Het bepaalde onder 3.4.1 is niet van toepassing voor zover het een landgoed betreft als bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928 en de werken en/of werkzaamheden de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten.

3.4.3 Waarden

De werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke 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 verkleind.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om:

- a. de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:
 - 1. uitvoering wordt gegeven aan het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland;
 - 2. agrarische bedrijven daardoor niet worden gehinderd;
- b. de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen door toevoeging van de bestemming 'Waarde - Ecologie'.

3.5.2 Toelaatbaarheid

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, de landschappelijke inpasbaarheid, de belangen van gebruikers of eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven, en de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen, waaronder begrepen de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

3.5.3 Voorwaarden

Indien de uitvoerbaarheid en inpasbaarheid niet zijn aangetoond of de waarden, functies en/of belangen als genoemd onder 3.5.2 onevenredig worden geschaad vindt de onder 3.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 vrijstaande woning is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 Algemeen

Voor woningen geldt dat:

- a. de inhoud bedraagt ten hoogste 700 m³, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt dan wel, indien een hogere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt dan wel, indien een hogere bouwhoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60°, met dien verstande dat indien een afwijkende dakhelling aanwezig is, de dakhelling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan is;

4.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning ten hoogste 100 m² bedraagt;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. de bijgebouwen op een afstand van ten minste 2 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd en op geen grotere afstand dan 25 m ten opzichte van de woning. .

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m mogen bedragen;
- b. van overige erfafscheidingen mag de bouwhoogte ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 8 m bedraagt;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten hoogste 3,5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 onder a. voor een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 150 m², mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. lid 4.2.2 onder a. voor het vergroten van de totale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 300 m², met dien verstande dat:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 2. sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen conform de onderstaande tabel:

Oppervlakte bijgebouwen	Sloopeis
Tot 300 m ²	2 m ² inzetbare sloopmeter voor iedere 1 m ² nieuwbouw

met dien verstande dat:

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook

- de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
 - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
 - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.
- c. lid 4.2.2 onder e., voor wat betreft het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning, met dien verstande dat het bepaalde in artikel Artikel 8 (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen;
- d. het bepaalde in 4.2.1 onder b. tot een totale maximale inhoudsmaat van 1.000 m³, met dien verstande dat:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 2. sprake sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen conform de onderstaande tabel:

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1000 m ³	1,5 m ² inzetbare sloopmeters voor iedere 1 m ³ vergroting

met dien verstande dat:

- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. gebruik van een bijgebouw, ten behoeve van het uitoefenen van beroep aan huis dan wel het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- b. aan huis verbonden activiteiten binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan, mits:
 1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
 2. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen gebruikt wordt voor beroepsmatige activiteiten;
 3. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
 4. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en of verkeersaantrekkende werking);
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- c. gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor bewoning is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf tot ten hoogste 50% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 2. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
 3. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- b. lid 4.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:
 1. het gebruik als zelfstandige woonruimte noodzakelijk is voor het bieden van mantelzorg;

2. het gebruik alleen toelaatbaar is voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning niet mogelijk of redelijk is;
3. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts kan worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
4. er aantoonbaar behoefte aan mantelzorg bestaat in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
5. de aanvrager een schriftelijk verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
6. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen niet meer bedraagt dan 75 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
7. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
8. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
9. de mantelzorg niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
10. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
11. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
12. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
13. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorziening dien strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- c. het bepaalde in 5.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
 1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van het bouwwerk niet verandert;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 5.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
 4. indien het bouwplan is getoetst door de regio-archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

5.4.1 Vergunning

Het is verboden of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 5.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

5.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 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 cultuurhistorische 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 verkleind. Het bepaalde in lid 5.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

5.4.4 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige lage archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 6.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- c. het bepaalde in 6.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
 1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 6.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
 4. indien het bouwplan is getoetst door de regio-archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

6.4.1 Vergunning

Het is verboden of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 6.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

6.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische 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 verkleind. Het bepaalde in lid 6.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

6.4.4 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Verkeer

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 m ter weerszijden van een weg:
 1. indien en voor zover door middel van toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning wordt mogelijk gemaakt, mag de woning uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) of in een daarvan verleende ontheffing;
 2. indien en voor zover een op het tijdstip van de terisielegging van het plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg niet mogen verminderen, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 lid 1 van de Wgh of een daarvan verleende ontheffing.
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van het bepaalde in lid a onder 2, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

- a. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - bomenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - bomenstructuur" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige waardevolle boomstructuur en beplanting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning ter afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op:
 1. de op de plankaart genoemde oppervlakten.
- c. ten behoeve van de bouw van ondergrondse/bovengrondse bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van bovengrondse bouwwerken ten hoogste bedraagt 50 m³;
 2. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 4 m;
- d. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt 1,5 m;
- e. voor de bouw van masten ten behoeve van (zend- en ontvang) antennemasten, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 55 m.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Afstand tot wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen Verkeer - C, Verkeer - D en Verkeer - Overig dan wel grenzen aan binnen een gebiedsbestemming voorkomende wegen de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen worden:

Categorie	Afstand uit de wegas
<u>Verkeer - C</u>	30 m
<u>Verkeer - D</u>	20 m
<u>Verkeer - Overig</u>	15 m

12.2 Afwijken van de afstand tot wegen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 12.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

12.3 Parkeergelegenheid

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

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

12.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 12.3:

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

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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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, 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, 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 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 kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hopeseweg 12 en 12a'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen

weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

Koop

type woning	richtlijn per woning
koop vrijstaand	1,9 – 2,7
koop 2/1 kap	1,8 – 2,6
koop tussen/hoek	1,6 – 2,4
koop etage duur	1,7 – 2,5
koop etage midden	1,5 – 2,3
koop etage goedkoop	1,2 – 2,0

Huur

type woning	richtlijn per woning
huur vrije sector	1,6 – 2,4
huur sociale huur	1,2 – 2,0
huur etage duur	1,5 – 2,3
huur etage midden/goedkoop	1,0 – 2,0
aanleunwoning en serviceflat	1,0 – 2,0

weinig stedelijk gebied/centrum

Koop

type woning	richtlijn per woning
koop vrijstaand	1,4 – 2,2
koop 2/1 kap	1,3 – 2,1
koop tussen/hoek	1,1 – 2,0

koop etage duur	1,2 – 2,0
koop etage midden	1,0 – 2,0
koop etage goedkoop	0,9 – 2,0

Huur

type woning	richtlijn per woning
huur vrije sector	1,1 – 2,0
huur sociale huur	0,9 – 2,0
huur etage duur	1,0 – 2,0
huur etage midden/goedkoop	0,7 – 2,0
aanleunwoning en serviceflat	0,8 – 2,0

type instelling	aantal parkeerplaatsen per zitplaats
kerk	0,1 – 0,2

bedrijven weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

Parkeercijfers per 100m² bvo

kantoor (zonder baliefunctie)	2,3 – 2,8
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,3 – 3,8
bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1 – 2,6
bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8 – 1,3
bedrijfsverzamelgebouw	1,7 – 2,2