

bestemmingsplan

Oosteinde 95

Gemeente Scherpenzeel



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Oosteinde 95
Identificatienummer:	NL.IMRO.0279.BP2021Oosteinde95-vg01
Status:	Vastgesteld
Datum:	22 februari 2022
Projectnummer Buro SRO:	70.30.37

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. A. Doorn
----------------	---------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. J. Jentink
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

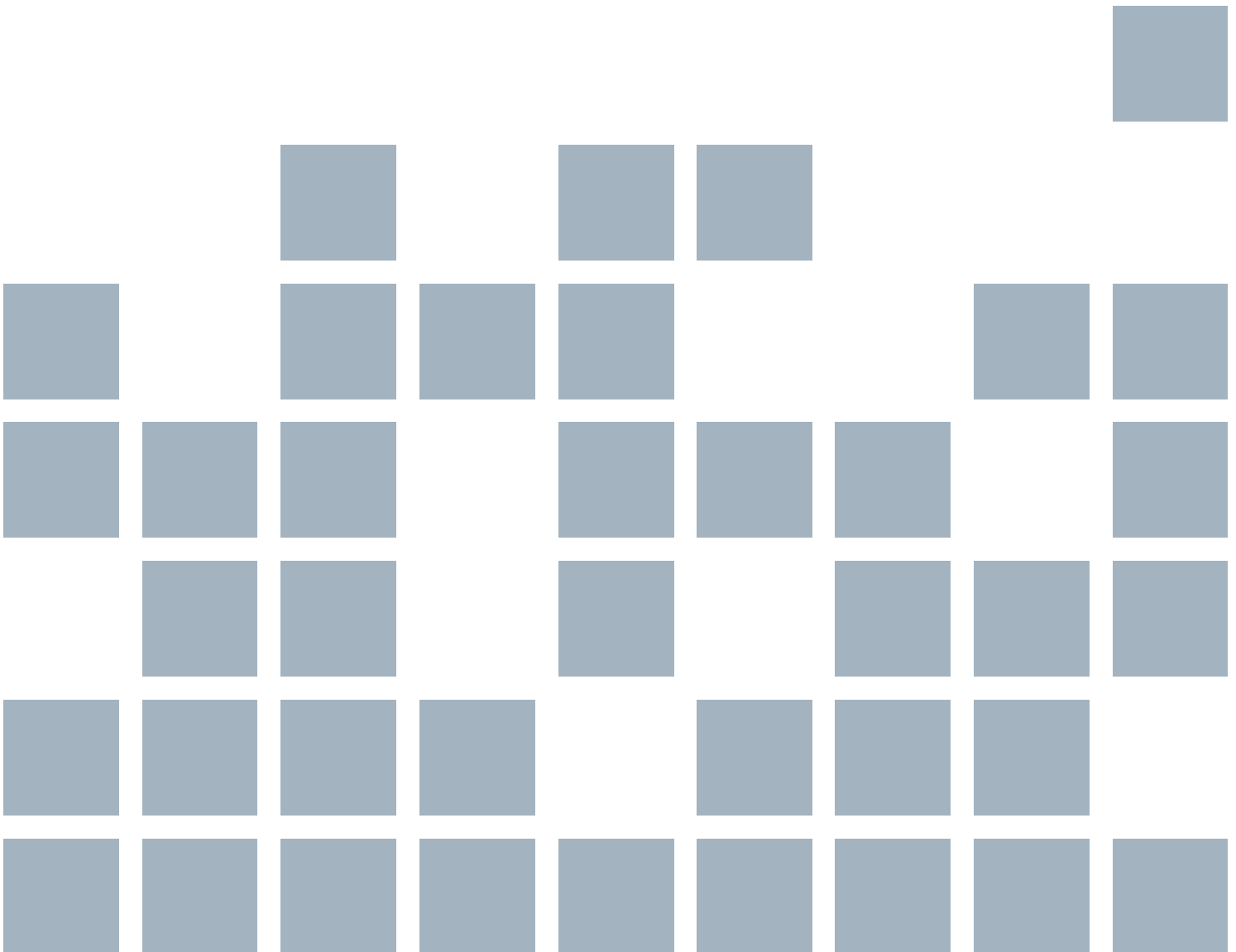


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	21
4.3 Ecologie	22
4.4 Verkeer	23
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6 Explosieven	25
4.7 Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Wijze van bestemmen	26
Hoofdstuk 6 Procedure	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	27
6.4 Verslag zienswijzen	27
Bijlagen bij de toelichting	29
Bijlage 1 Bodemonderzoek	31
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	33
Bijlage 3 Watertoets	35
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Tuin	48
Artikel 4	Wonen	50
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	57
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 11	Algemene procedureregels	58
Artikel 12	Overige regels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 13	Overgangsrecht	60
Artikel 14	Slotregel	60
Bijlagen bij de regels		61
Bijlage 1	Parkeernormen	63

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

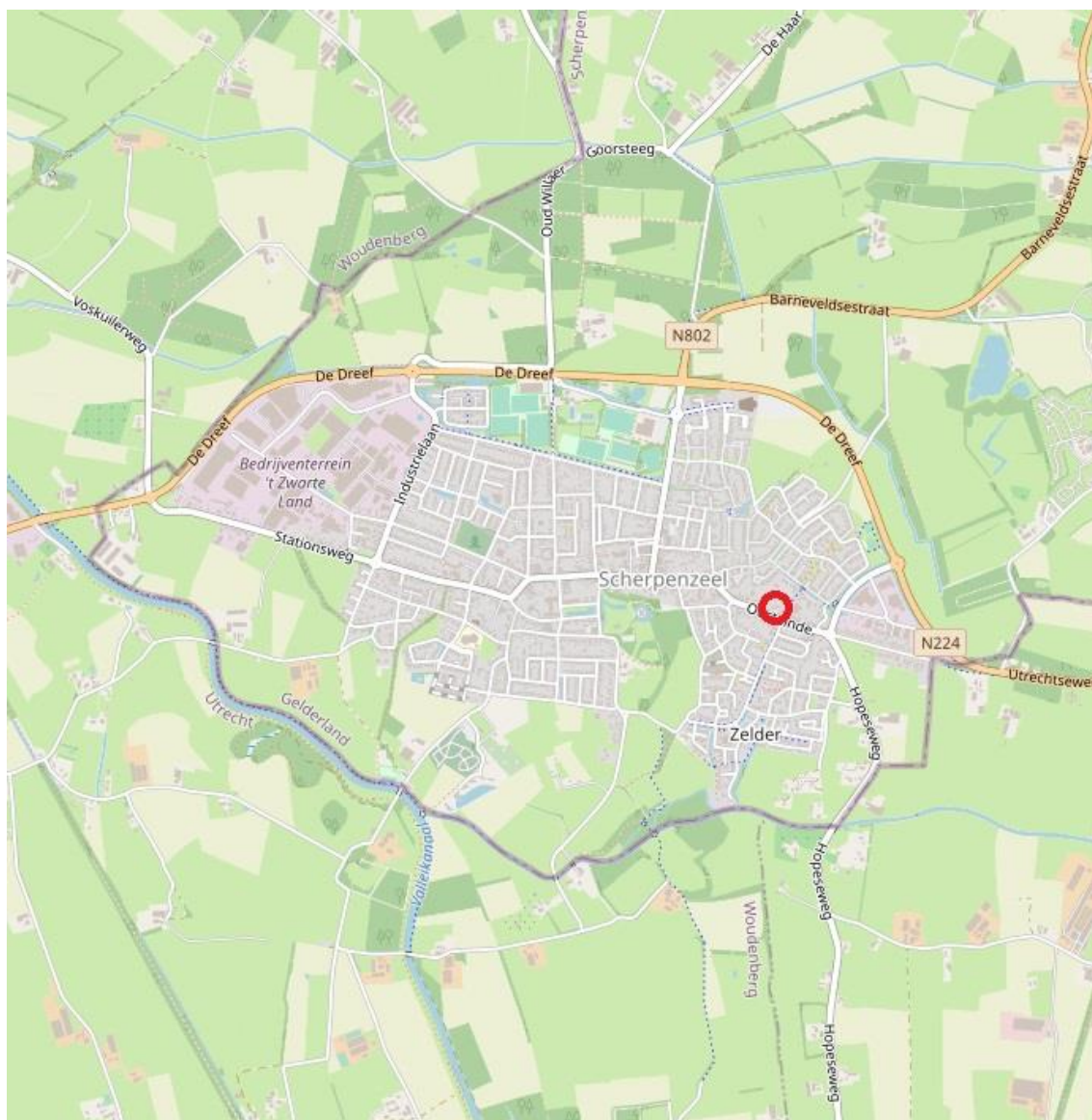
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan het Oosteinde 95 in Scherpenzeel staat een woning met een bedrijfsruimte. De eigenaar heeft het voornemen om alle bestaande bebouwing, inclusief bijgebouwen, te slopen en een nieuwe woning daarvoor in de plaats te bouwen. De nieuw te bouwen woning komt deels te liggen buiten het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast komt de bedrijfsbestemming te vallen.

Deze ontwikkeling 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 Oosteinde 95 in de bebouwde kern van Scherpenzeel. De locatie ligt ten oosten van het centrum aan de doorgaande route door het dorp. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied, rood omcirkeld (bron: Openstreetmap)

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

Het plangebied ligt aan het Oosteinde 95, in het oostelijke deel van de kern van Scherpenzeel. Het betreft een ruim bemeten perceel met een oppervlakte van ca. 4.800 m². De huidige woning in het plangebied bestaat uit een bouwlaag met forse kap en ligt op iets grotere afstand van de weg dan de overige woningen aan het Oosteinde. Schuin achter de woning ligt een aangebouwde bedrijfsruimte. Het bedrijfspand bestaat uit een bouwlaag. Het achterliggende terrein is open en in gebruik als tuin. De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie in het plangebied.



Bestaande situatie ter plaatse van plangebied (bron: google maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing, bestaande uit de woning en het bedrijfspand, gesloopt en een nieuwe woning teruggebouwd. De ruime omvang van het perceel (ca. 4.800 m²) maakt het stedenbouwkundig mogelijk om hier een woning te bouwen die afwijkt van de standaardmaatvoering en de overige bebouwing aan het Oosteinde.

De nieuwe woning wordt, net als in de huidige situatie, op ca. 15 meter afstand van de weg gebouwd. Deze afstand is veel groter dan van de naastgelegen woningen. Dit maakt het ook mogelijk om een gebouw neer te zetten met een grotere goot- en bouwhoogte (max. 6 en 10 meter). De aangrenzende woningen hebben een goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter.

De onderstaande afbeelding toont de positionering van de te realiseren woning op het perceel.



Toekomstige positionering woning (bron: Huibers Architecten)

Hoewel de afmetingen van de nieuwe woning fors zijn, neemt de oppervlakte aan bebouwing per saldo af. Het huidige bestemmingsplan Oost biedt de mogelijkheid om buiten een bouwvlak bij het perceel dat groter is dan 1.000 m² maximaal 150 m² aan bijgebouwen te bouwen buiten het bouwvlak. Gezien de ruimte op het perceel is dit op deze locatie goed inpasbaar.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige bebouwing.



Toekomstige bebouwing (bron: Huibers Architecten)

Voor de woning wordt gebruikt gemaakt van de bestaande ontsluitingen van het perceel. Op het terrein is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

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."

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. In voorliggend initiatief wordt de bestaande woning vervangen voor een nieuwe woning, waardoor het aantal woningen niet wijzigt. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Omgevingsverordening

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.

3.2.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet de sloop en herbouw van een woning. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen 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.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de sloop en herbouw van een woning binnen het bestaande dorpsgebied van Scherpenzeel. Qua functie sluit het plan aan op het omliggende gebied. Gezien de grootte van het perceel is een woning met een afwijkende maatvoering mogelijk. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020 - 2030

De gemeente Scherpenzeel heeft op 19 maart 2020 de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. De gemeente spreekt in de woonvisie drie ambities uit:

- voldoende woningen bouwen en behouden voor (her)starters en ouderen;
- wonen in Scherpenzeel moet voor iedereen mogelijk zijn. Dit door aandacht te schenken aan wonen voor speciale doelgroepen evenals sociale huur en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.
- inwoners niet alleen 'passend' maar ook 'prettig' te laten wonen. Bij een duurzame leefomgeving gaat het naast energieneutraliteit ook om behoud van het landelijk groen en het hechte dorpsgevoel.

De woningbehoefte tot 2030 wordt geraamd op ca. 320 woningen.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van een bestaande woning met bedrijfsruimte en herbouw van een nieuwe woning. Het is een particulier initiatief en past in de ambitie uit de Woonvisie om alle Scherpenzeelers passend en prettig te laten wonen.

3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Volgens de Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld op 29 september 2016) maakt het plangebied onderdeel uit van de dorpslinten. De dorpslinten zijn de oorspronkelijke bebouwingslinten van Scherpenzeel. Voor de dorpslinten zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de oorspronkelijke linten waarlangs de bebouwing preceelsgewijs tot stand is gekomen. Het straatbeeld is wisselend door het individuele karakter van de bebouwing en de onderling verspringende rooilijn. De variatie in situering is groot. Sommige panden, met name in de dorpskernen, staan direct aan de weg en vormen een gevelwand, andere panden zijn geplaatst in een ruimere setting van een tuin. In de dorpskern worden gesloten gevelwanden afgewisseld met open pleinruimten.
- De openbare ruimte wordt bepaald door het profiel van de straat met de begeleidende bomen, de inrichting van voortuinen of de aanstrating en stoep en zorgt voor samenhang. Het onderscheid tussen openbare- en privégebied is duidelijk gemarkeerd.
- De typologie en architectuur van de bebouwing is divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdspannen. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met kap. De samenhang wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige hoofdvormen, de overwegend voorkomende kapvormen en de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de weg.
- Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur is gevarieerd en afhankelijk van de bouwstijl. De gevels zijn vaak traditioneel geordend waarbij naar boven toe de gevelopeningen kleiner worden. De overeenkomsten bestaan uit de toepassing van gatengevels en de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik. Detaillering en kleurgebruik is respectievelijk zorgvuldig en ingetogen en voegt zich naar de kenmerken van de betreffende bouwstijl.

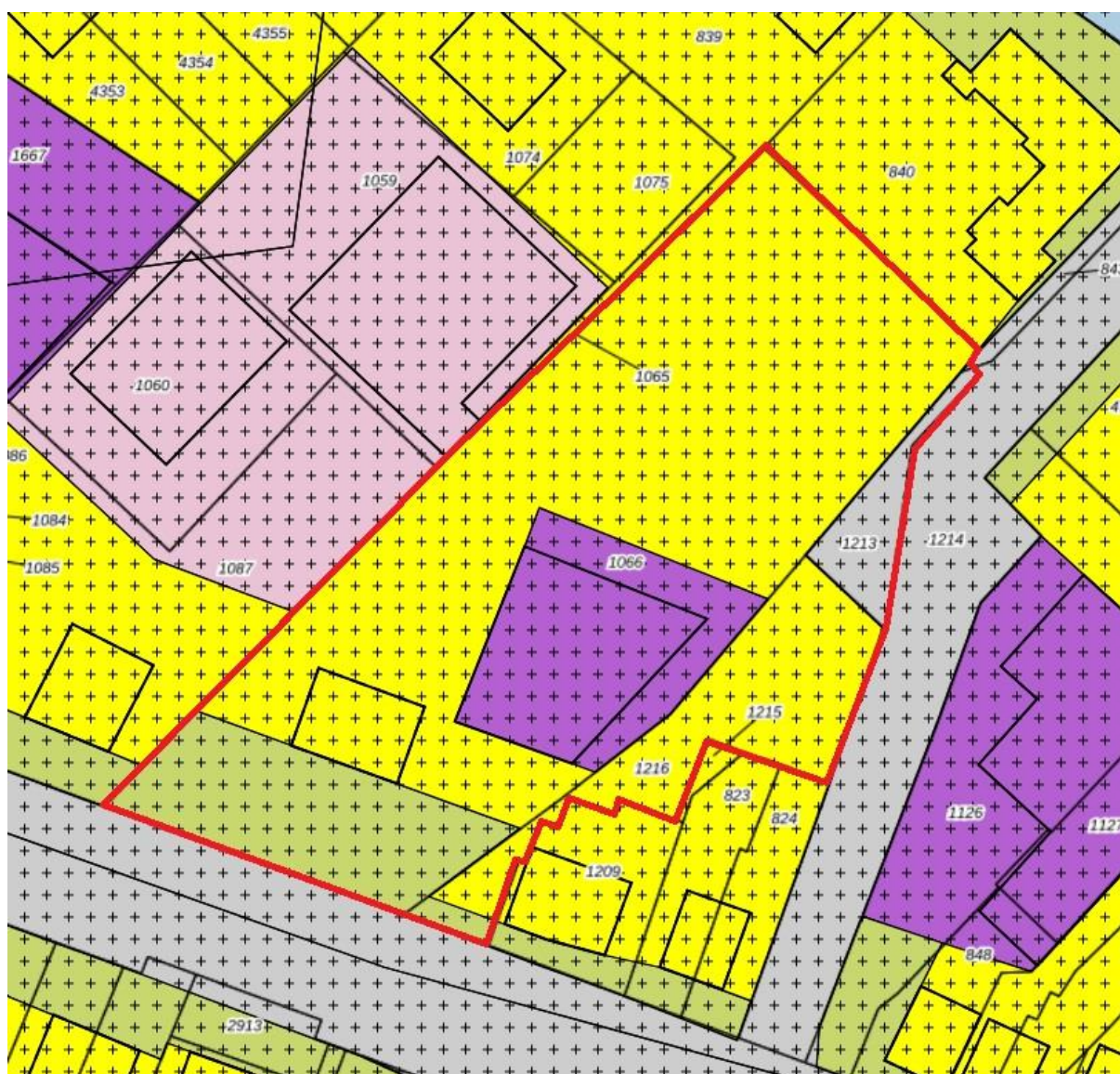
Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning op de plek waar reeds een woning met een bedrijfsruimte stond. De grootte van het perceel wijkt af van die van omliggende percelen, waardoor een afwijkende maatvoering voor de woning hier stedenbouwkundig verantwoord is. Dit versterkt de diversiteit en afwisseling, die kenmerkend is in het bebouwingslint.

De nieuwe woning is opgebouwd uit meerdere volumes met wisselende goot- en bouwhoogtes, en opgetrokken uit natuurlijke materialen als baksteen, keramische dakpannen en hout. De architectonische vormgeving, gevelindeling, detaillering en kleur- en materiaalgebruik worden getoetst in het kader van welstand.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Oost", vastgesteld op 2 oktober 2014 door de raad van de gemeente Scherpenzeel. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'. De woning mag worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Ook binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak aanwezig (ca. 440 m²) dat voor 100% mag worden bebouwd. Aan de voorzijde van het perceel ligt de bestemming 'Tuin', die in de bestaande situatie al duidelijk dieper is dan bij de naastgelegen woningen. Verder geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'.

Met voorliggend plan vervalt de bestemming 'Bedrijf' en krijgt het gehele perceel een woonbestemming. Het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gebouwd wordt vergroot. De bestemming 'Tuin' blijft dezelfde diepte houden als in de bestaande situatie.

De initiatiefnemer is ook eigenaar van de percelen met de kadastrale nummers 1216 en 1213. Deze worden derhalve ook meegenomen in de woonbestemming. Perceel 1213 heeft nu nog de bestemming 'Verkeer', maar maakt feitelijk geen onderdeel uit van de hier aanwezige fietsverbinding tussen het Oosteinde en de Heuvelskamp.

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn licht verhoogde concentraties aan bepaalde stoffen aangetroffen. De aangetoonde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de beoogde ontwikkeling. De volledige rapportage van het bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

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 PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

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 fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' 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.

Planspecifiek

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 rekenpunt 202702 (aan het Oosteinde 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)	14 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Voorliggend plan maakt het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen op de plek waar reeds een woning met bedrijfsruimte aanwezig was. Dit leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Gelet op de aard van de ontwikkeling 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;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen 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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Het Oosteinde is een 30 km-weg zonder geluidzone. De overige 30 km-wegen in de nabijheid zijn akoestisch niet relevant. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op het Oosteinde ten hoogste 57 dB bedraagt (52 dB na aftrek van 5 dB). Dit ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezonde wegen. Omdat 30 km-wegen geen geluidzone kennen voor de Wet geluidhinder hoeft deze niet te worden getoetst aan de Wgh en hoeft er geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Omdat de ten hoogste toelaatbare waarde uit de Wgh van 63 dB na aftrek niet wordt overschreden, zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor geluidwering conform het Bouwbesluit. Voor gevels met een geluidbelasting zonder aftrek van meer dan 53 dB, zijn geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 24 dB. Voor de overige gevels, met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

4.1.4 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

In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal grote percelen waar op het achterterrein bedrijven van categorie 1 en 2 en kantoren zijn toegestaan. Volgens de VNG-publicatie gelden voor deze functies richtafstanden van 30 respectievelijk 10 meter. Daar omheen liggen diverse woningen.

Met voorliggend plan wijzigt er niets aan de bestaande situatie, aangezien het perceel reeds een woonbestemming heeft. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning.

Wel wordt met dit plan de bedrijfsbestemming van het perceel verwijderd, waardoor mogelijke hinder voor de omgeving verminderd. Er is derhalve sprake van een verbetering van de situatie uit oogpunt van milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 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.

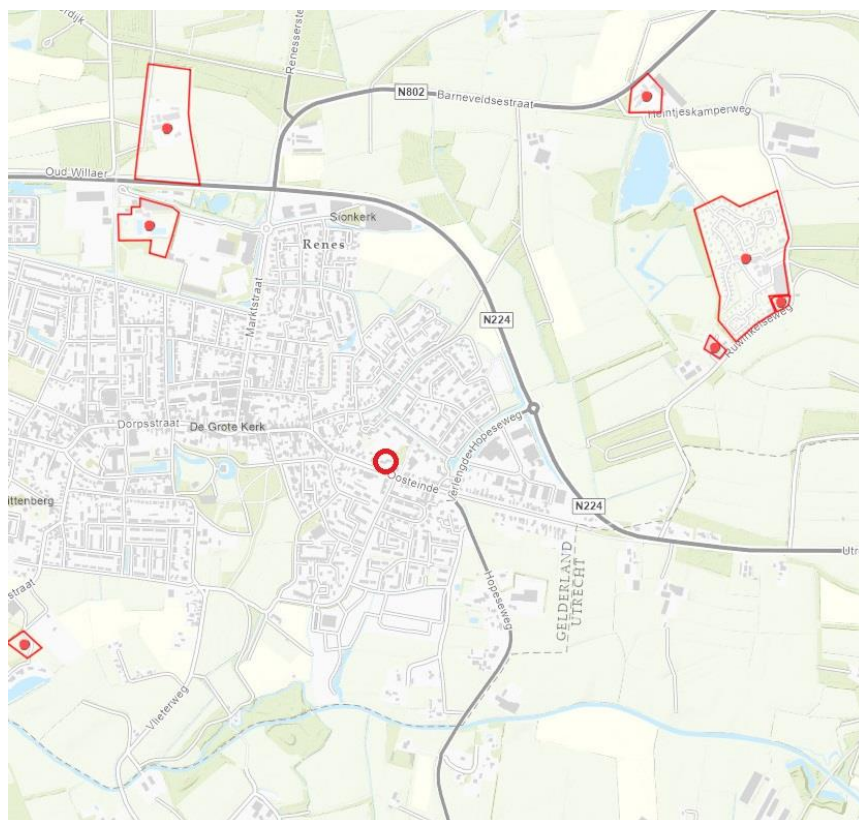
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen 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

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 ter hoogte van plangebied (rood omcirkeld) (bron:risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat in de directe omgeving van het plangebied zich geen transportroutes of andere risicobronnen bevinden. De dichtstbijzijnde inrichting bevindt zich op ca. 1.000 meter van het plangebied. Hiermee valt het plangebied ver buiten de gestelde invloedzone. Bovendien leidt voorliggend plan niet tot een toename van het aantal kwetsbare objecten, omdat er reeds een woning aanwezig is.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect 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 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, waterbalansneutraal 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.

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

Met voorliggend plan worden de bestaande woning (ca. 160 m²) en bedrijfsruimte (140 m²) gesloopt en wordt er een nieuwe woning teruggebouwd.

De nieuwe woning heeft een grondoppervlak van ca. 300 m². Het bebouwd oppervlak is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Het valt binnen de vrijstelling voor compensatie binnen het stedelijk gebied.

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd, zie bijlage 3. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft een positief wateradvies gegeven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect 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

In het kader van voorliggend initiatief is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. De conclusies zijn hieronder samengevat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natte Landnatuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe ligt op circa 9 km afstand. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand en de beoogde situatie kan op voorhand worden uitgesloten dat er sprake is van externe werking op beschermde natuurgebieden. Nader onderzoek of een Aeries-calculatie is niet nodig.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. Welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggende initiatief betreft de sloop van een woning met bedrijfsruimte en herbouw van één nieuwe woning. Door sanering van de bedrijfsfunctie neemt het aantal verkeersbewegingen af. In de nieuwe situatie wordt gebruik maken van bestaande ontsluiting van het huidige perceel aan het Oosteinde.

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 parkeernormen gesteld op basis van de toe te voegen functies. Onderhavig perceel heeft reeds een woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe. Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 1,9 - 2,7 pp/woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om meerdere auto's te parkeren.

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

Voorliggende initiatief voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Bij voorliggende ontwikkeling zijn geen objecten, van cultuurhistorische waarde, betrokken die mogelijk aangetast kunnen worden door de beoogde ingreep. Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische dorpslinten, zie paragraaf 3.3.3. Voorliggend plan past in de diversiteit van het lint, juist door de afwijkende maatvoering en grotere afstand tot de weg draagt het bij aan de variatie in de bebouwing langs het Oosteinde.

Archeologie

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Oost' heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is het verplicht om eerst een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

In onderhavig plan wordt de nieuwe woning voor een groot deel op dezelfde plek gesitueerd als de bestaande bebouwing. Op deze plek is de bodem reeds verstoord. Vanuit archeologie is geconstateerd dat ten behoeve van dit bouwplan een archeologisch onderzoek niet nodig is.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 5.10 Erfgoedwet).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Scherpenzeel diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

De huidige woning is gebouwd in 1953, dus na de Tweede Wereldoorlog. Destijds zijn de gronden in het plangebied geroerd. De kans is klein dat ter plaatse van de nieuwe bebouwing nog explosieven aanwezig zijn. Indien er bij werkzaamheden toch een explosief wordt aangetroffen, treedt het protocol toevalsvondst in werking.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt het aspect explosieven geen belemmering.

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 gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar 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

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek en de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Oost' van de gemeente Scherpenzeel. Het plangebied wordt gevormd door de percelen met de kadastrale nummers 1066, 1216, 1213, die in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Wonen*. Met een bouwvlak wordt de situering van de woning vastgelegd. Verder zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte en bouwtype (vrijstaand) weergegeven. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 150 m².
- *Tuin*. Deze bestemming ligt aan de voorzijde van het perceel. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erkers en erfscheidingen met een hoogte tot 1 meter.
- De dubbelbestemming '*Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)*' ter bescherming van mogelijke archeologische vondsten in de bodem.

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

Gelet op de beperkte wijziging van de ruimtelijke mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierdoor heeft geen vooroverleg met de provincie en andere instanties plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal naar de provincie en de betreffende instanties worden gezonden.

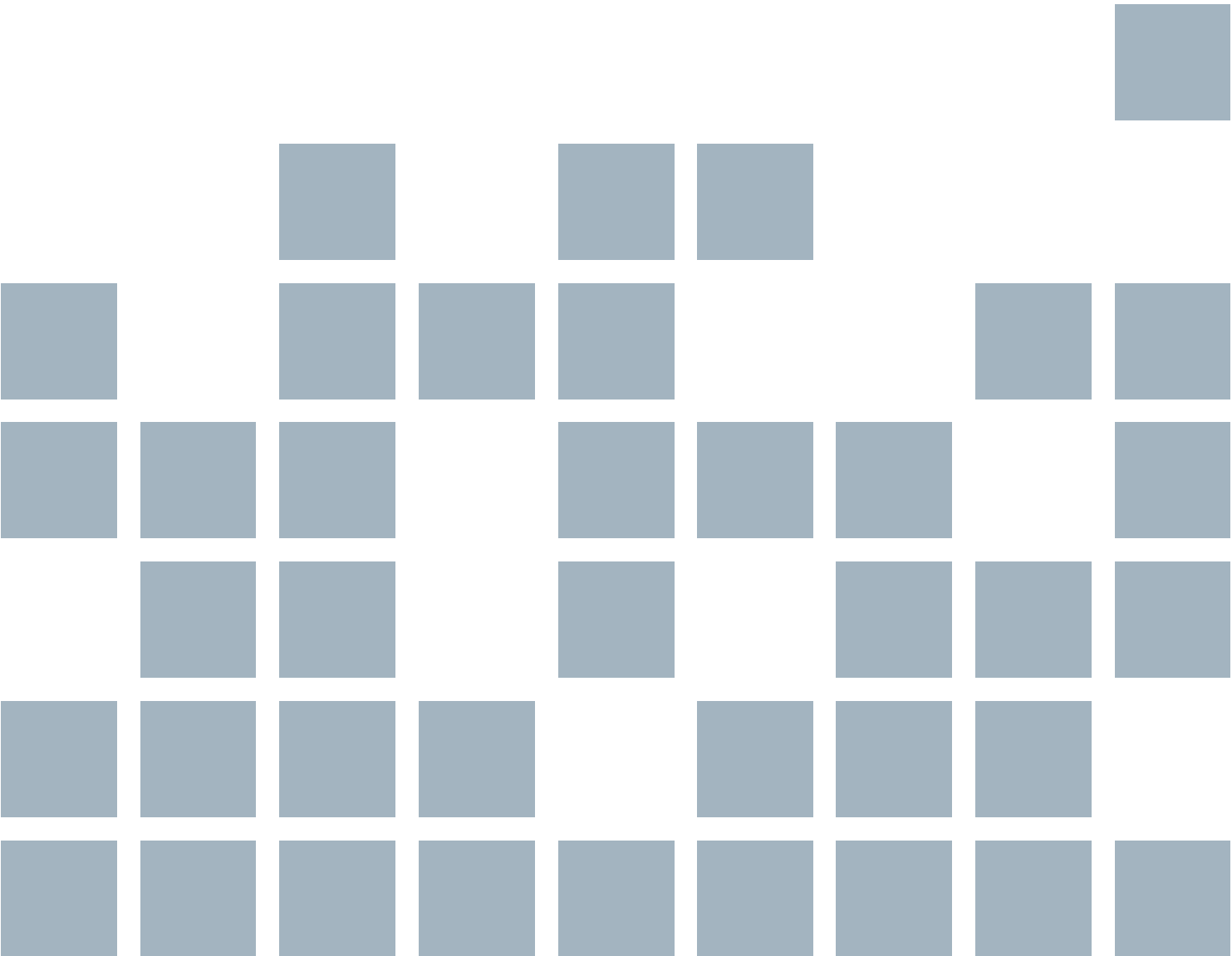
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over het voorgenomen plan.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting



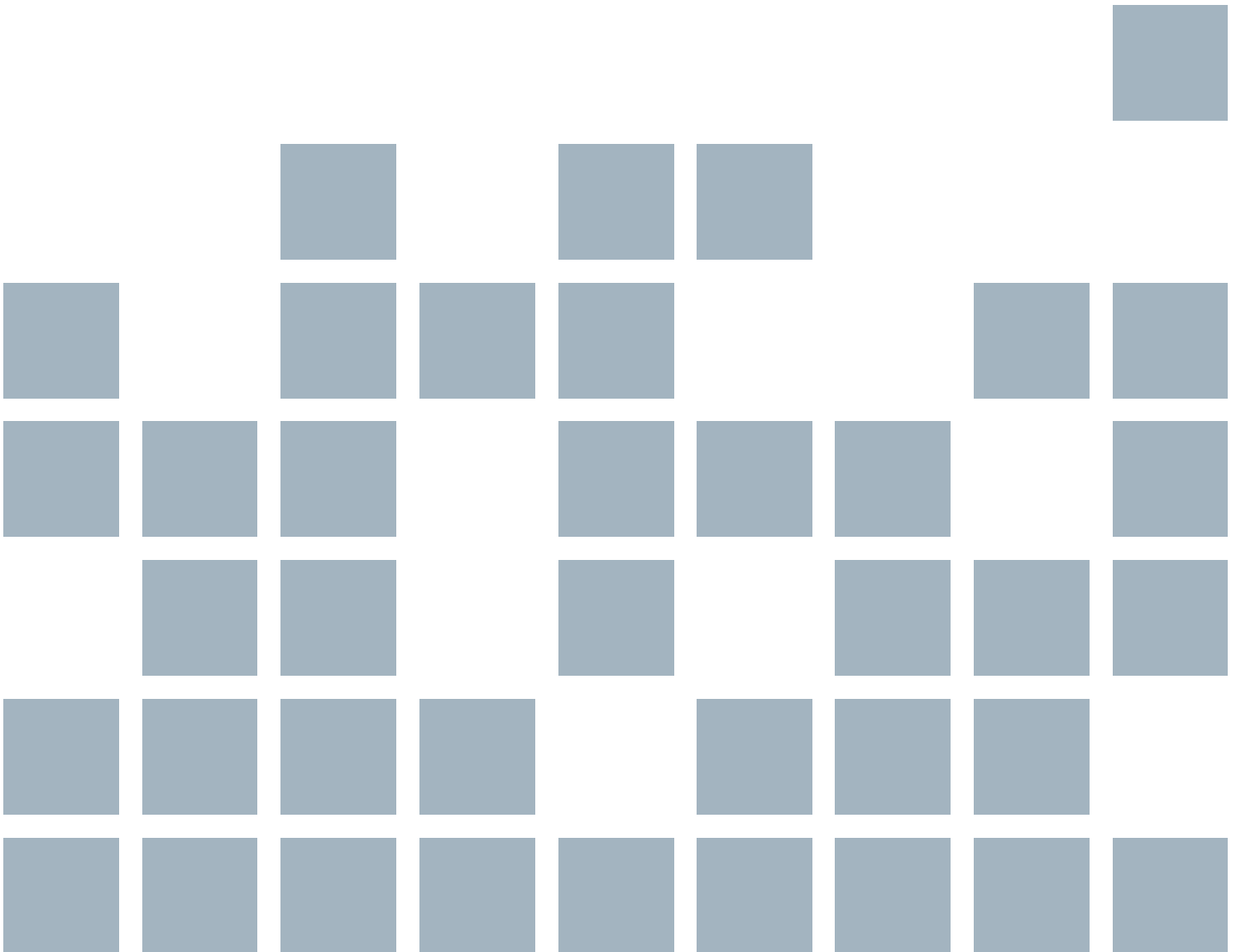
Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosteinde 95 met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2021Oosteinde95-vg01 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 ambacht(elijk):

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

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke extra woonruimte in een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 bedrijf aan huis:

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

1.13 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;

1.14 beroep aan huis:

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

1.15 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 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;

1.26 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

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

1.27 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 huishouden:

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

1.31 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;

1.32 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 onderbouw:

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

1.37 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;

1.38 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 peil:

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

1.40 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 verdieping:

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

1.42 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;

1.43 voorgevelrooilijn:

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

1.44 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.;

1.45 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;

1.46 woning/wooneenheid:

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

1.47 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

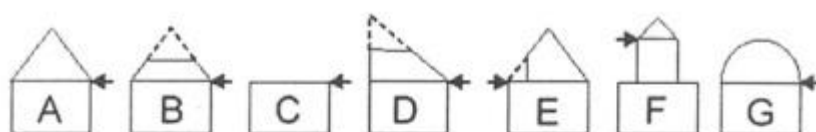
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 ondergeschikte bouwdelen:

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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende inritten en toegangspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Erkers

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

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

Totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1000 m ²	125 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak (bij de bestemming 'Wonen');
- g. het bouwperceel mag voor maximaal 50% mag worden bebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van een woning;
- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5

Met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel wordt geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. er mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- e. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bijbehorende bouwvlak, met inachtneming van de maximale oppervlaktes zoals aangegeven in onderstaand schema:

Totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1000 m ²	125 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

4.2.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van de woning, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b. is tevens van toepassing.

4.2.5 Bouwwerken, geen bouwwerken zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

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.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bijbehorende bouwwerken

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

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

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

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

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

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

4.4.4 Afwijken van de bebouwingstypologie ten behoeve van het toestaan van een extra woning ter plaatse van de aanduiding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 lid e. voor het toestaan van een extra woning binnen het bouwvlak, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

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

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

4.5.2 Beroep aan huis

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

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', waar het oppervlak maximaal 100 m² mag bedragen;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;

- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder a of b ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning of een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;
- e. maximaal een oppervlakte van 60m² (deel van de woning of bijbehorend bouwwerk) mag worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg;
- f. de mantelzorg is beperkt tot één bouwlaag;
- g. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarden dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is verdwenen.

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 verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' 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 250 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 250 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;

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 blijktens 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 250 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

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

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 2 (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 2 (hoog)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 5.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;

- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (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.

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 bouwwerken, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is 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 Parkeerregels

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

12.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het eerste lid onder artikel 12.1:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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

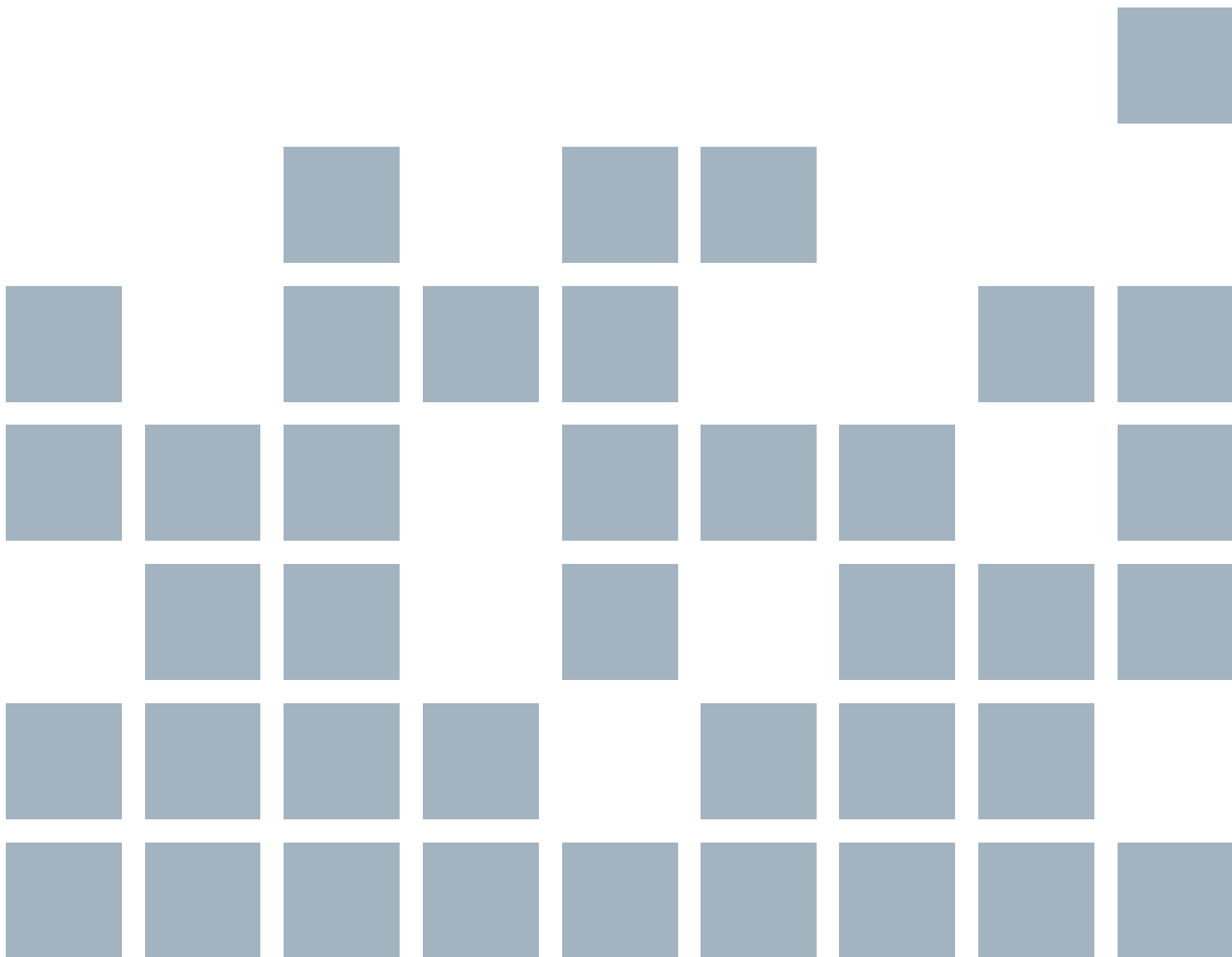
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander 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 worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oosteinde 95'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Parkeernormen



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement