

Bestemmingsplan

Volkstuinen Geerhoek

Gemeente Scherpenzeel



COLOFON

Gegevens over het plan:

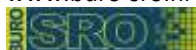
Plannaam:	Volkstuinen Geerhoek
Identificatienummer:	NL.IMRO.0279.BP2022Volkstuinen-vg01
Status:	Vastgesteld
Datum:	1 december 2022
Projectnummer Buro SRO:	70.30.41

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Scherpenzeel
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. H. Sarink / J. de Ruiter

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

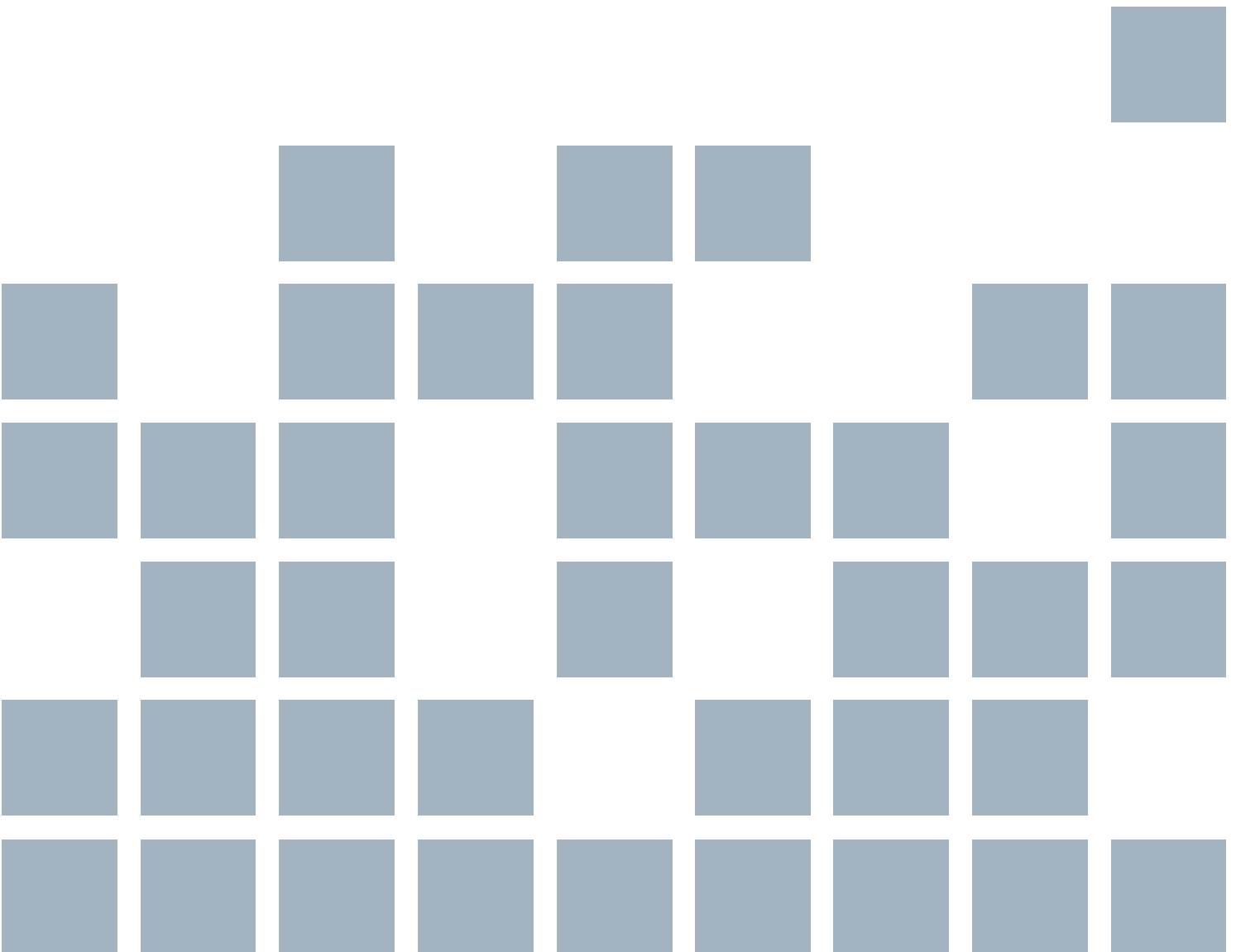


Inhoudsopgave

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	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	15
4.1 Milieu	15
4.2 Water	19
4.3 Ecologie	21
4.4 Verkeer	22
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Wijze van bestemmen	25
Hoofdstuk 6 Procedure	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	26
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro en zienswijzen	26
 Bijlagen bij de toelichting	 27
Bijlage 1 Bodemonderzoek	29
Bijlage 2 Waterbodemonderzoek	31
Bijlage 3 Watertoets	33
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming	35
Bijlage 5 Nota Zienswijzen	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	46
Artikel 3	Recreatie	46
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	50
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 6	Algemene bouwregels	50
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 10	Algemene procedureregels	51
Artikel 11	Overige regels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 12	Overgangsrecht	53
Artikel 13	Slotregel	53
Bijlagen bij de regels		55
Bijlage 1	Inrichtingstekening	57

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

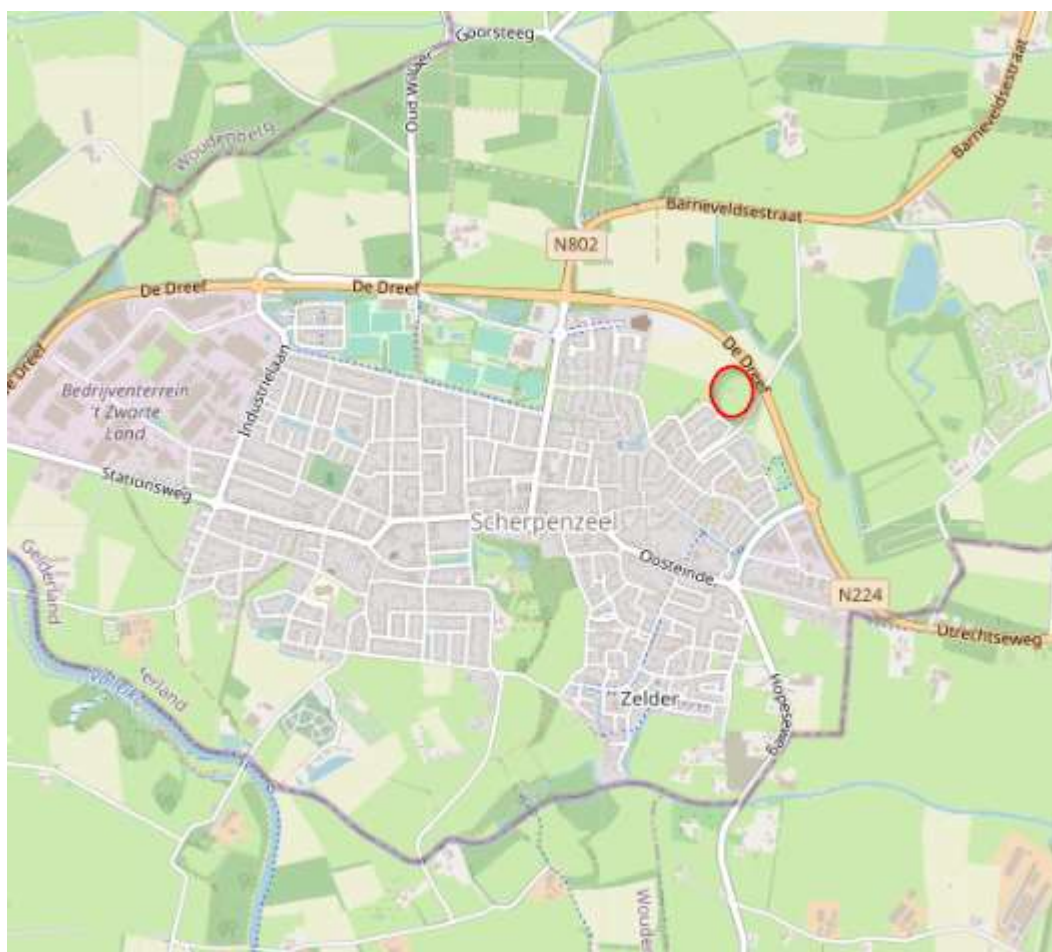
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Scherpenzeel heeft het voornemen om het volkstuinencomplex aan de zuidzijde van Scherpenzeel te verplaatsen naar de noordoostzijde van de bebouwde kom, ten noorden van de Geerhoek. Hiermee wordt aan de zuidzijde van Scherpenzeel plaats gemaakt voor woningbouw.

De ontwikkeling van de volkstuinen op de nieuwe locatie 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 ten noordoosten van de kern Scherpenzeel. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

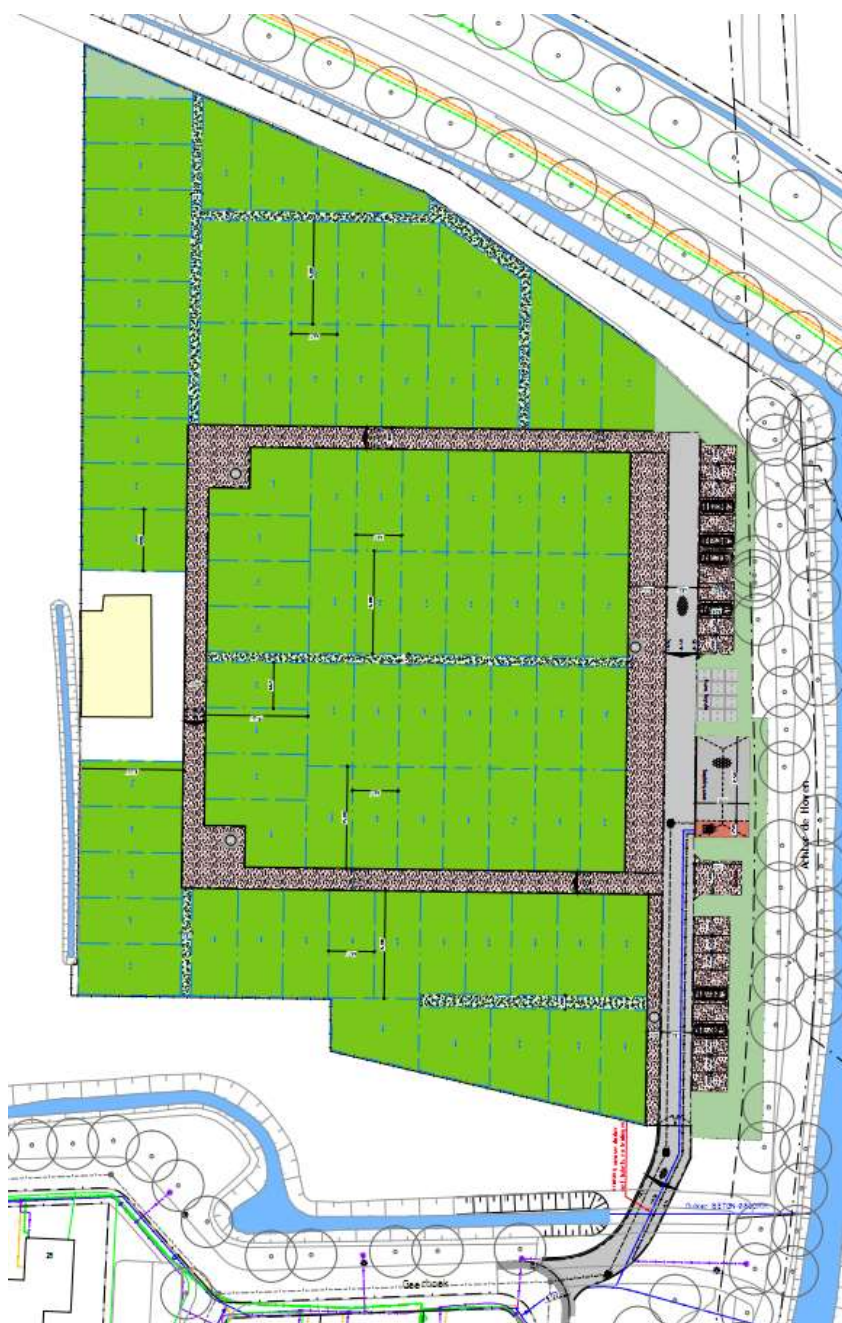
Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de kern Scherpenzeel. De locatie wordt globaal omsloten door de Geerhoek, Oude Barneveldseweg/Achter de Hoven en De Dreef (N224). Ten zuiden van het plangebied ligt een woonwijk aan de overkant van de Geerhoek. Ten noorden en oosten begint aan de andere kant van De Dreef het buitengebied. Direct ten westen van de locatie liggen agrarische gronden en graslanden, waar paarden worden gehouden. In de huidige situatie betreft het plangebied tevens grasland met daarbinnen een paardenstal en toebehoren voor het houden van paarden. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Scherpenzeel is voornemens om een volkstuinencomplex in het plangebied te realiseren. Dit volkstuinencomplex wordt verplaatst vanaf de zuidzijde van Scherpenzeel om daar plaats te maken voor woningbouw. Binnen het volkstuinencomplex is ruimte voor ongeveer 88 volkstuinen met een oppervlakte van circa 100 m². Per volkstuin is er de mogelijkheid om een schuurtje en een kas te realiseren. De bestaande paardenstal aan de westzijde wordt ingepast in het volkstuinencomplex. Deze kan gebruikt worden als opslagruimte ten behoeve van de volkstuinen. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt een schuur/overkapping gerealiseerd. De locatie wordt ontsloten via een nieuwe weg aan de zuidoostzijde van het plangebied die aansluit op de Geerhoek. Aan deze toegangsweg worden ook de parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs de zuidzijde blijft een strook agrarische grond buiten het plangebied voor het bereiken van de naastgelegen weilanden. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de inrichtingstekening van de toekomstige situatie. De gehele inrichtingstekening is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels.



Uitsnede inrichtingstekening (bron: BOOT)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. 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 de 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.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is '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

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van een volkstuinencomplex. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een volkstuinencomplex. Dit volkstuinencomplex wordt vanaf een andere locatie verplaatst om daar ruimte te maken voor woningbouw. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie.

Het plan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Scherpenzeel

De Omgevingsvisie Scherpenzeel is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 november 2021. In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar de gemeente Scherpenzeel voor staat en waar ze naar toe willen in de toekomst. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' bepaalt de mogelijkheden voor nieuwe initiatieven in de verschillende gebieden. De thema's zijn gericht op: agrarische sector, infrastructuur en mobiliteit, milieu, energietransitie, en recreatie en toerisme. De ambities waar de Omgevingsvisie zich op richt zijn:

- Groene en gezonde toekomst
- Vitale en leefbare gemeente
- Ondernemend Scherpenzeel.

Scherpenzeel maakt zich klaar voor de toekomst. De gemeente bereidt zich voor op de grote uitdagingen van de tijd, waaronder de energietransitie en klimaatverandering. De gemeente geeft de komende jaren vorm aan de ontwikkelingen waarbij ze steeds meer ruimte biedt aan duurzame energieopwekking en waterberging. De inrichting van de leefomgeving draagt bij aan de ambities op het gebied van klimaat en biodiversiteit. Dit betekent dat er voldoende groen is in het centrum, in de woonwijken en op de bedrijventerreinen. In Scherpenzeel vindt men het belangrijk om gezond te blijven. Er is voldoende groen en ruimte om te bewegen, sporten en spelen in de wijk. Inwoners worden gestimuleerd om zich met de fiets of lopend te verplaatsen binnen het dorp. In de openbare ruimte is ruimte om elkaar te ontmoeten, de leefomgeving is toegankelijk voor alle inwoners.

Planspecifiek

Binnen de Omgevingsvisie valt het plangebied onder het deelgebied 'Scherpenzeel Woongebied'. De Omgevingsvisie geeft aan dat het woongebied van Scherpenzeel bestaat uit de woonbuurten van de kern. Deze wijken liggen ten zuiden van De Dreef en om het centrum heen. De wijken liggen in een mooi landschap en voorzieningen zijn dichtbij. Het realiseren van een volkstuinencomplex past hier binnen. Het draagt tevens bij aan een groene en gezonde leefomgeving, zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Het plan sluit daarmee aan de bij Omgevingsvisie.

3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oost', vastgesteld op 2 oktober 2014 door de raad van de gemeente Scherpenzeel. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen volkstuinen toegestaan. Het realiseren van het volkstuinencomplex is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan maakt het plan mogelijk.

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 bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat enkele (zeer) licht verhoogde gehalten verontreinigingen in de bovengrond en in het grondwater zijn aangetroffen. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. In de samengestelde (meng)monsters voor analyse op asbest is een licht gehalte aan gewogen asbest aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de interventiewaarde echter niet. Hierdoor is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. In het rapport wordt beschreven dat ter plaatse van de westelijke schuur/paardenstal de drupzone aan de noordwestzijde niet onderzocht is omdat geen toestemming is verkregen om (graaf)werkzaamheden uit te voeren en dat wordt geadviseerd dit in een later stadium alsnog te onderzoeken. Deze stal ligt echter buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Tevens zijn de watergangen rondom het plangebied onderzocht. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat in de meeste watergangen enkele (zeer) licht verhoogde gehalten verontreinigingen zijn aangetroffen. Op basis van de (zeer) licht verhoogde gehalten wordt de baggerspecie ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur indien de toepassing plaatsvindt op de landbodem en boven grondwaterniveau. In één watergang zijn matig verhoogde gehalte verontreinigingen aangetroffen. De watergangen liggen echter allemaal buiten het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodem- en/of asbestonderzoek of -sanering. De resultaten zijn voldoende voor de toekomstige bestemming.

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 fijn stof 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 15555589 (aan De Dreef ten noordoosten van het 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 2020 (µg/m ³)	14.2 µg/m ³	17.2 µg/m ³	9.2 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 fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (verplaatsen volkstuinencomplex) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende 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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van een volkstuinencomplex. Een volkstuinencomplex is geen geluidsgevoelige functie. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

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

Planspecifiek

Een volkstuinencomplex kan niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Er is bij het volkstuinencomplex geen sprake van permanent of langdurig verblijf. Bovendien grenst het plangebied aan de bebouwde kom van Scherpenzeel. In de direct omgeving bevinden zich geen veehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype 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

Een volkstuinencomplex is geen milieugevoelig object. Een volkstuinencomplex heeft zelf ook een zeer beperkt effect op de omgeving. Volkstuinen worden in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG ook niet benoemd. Het plangebied wordt omgeven door woningen, agrarische gronden en de provinciale weg De Dreef. De volkstuinen liggen op minimaal 35 meter van de woningen aan de Geerhoek. De toekomstige functie verenigt zich met de bestaande functies in de omgeving. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige objecten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

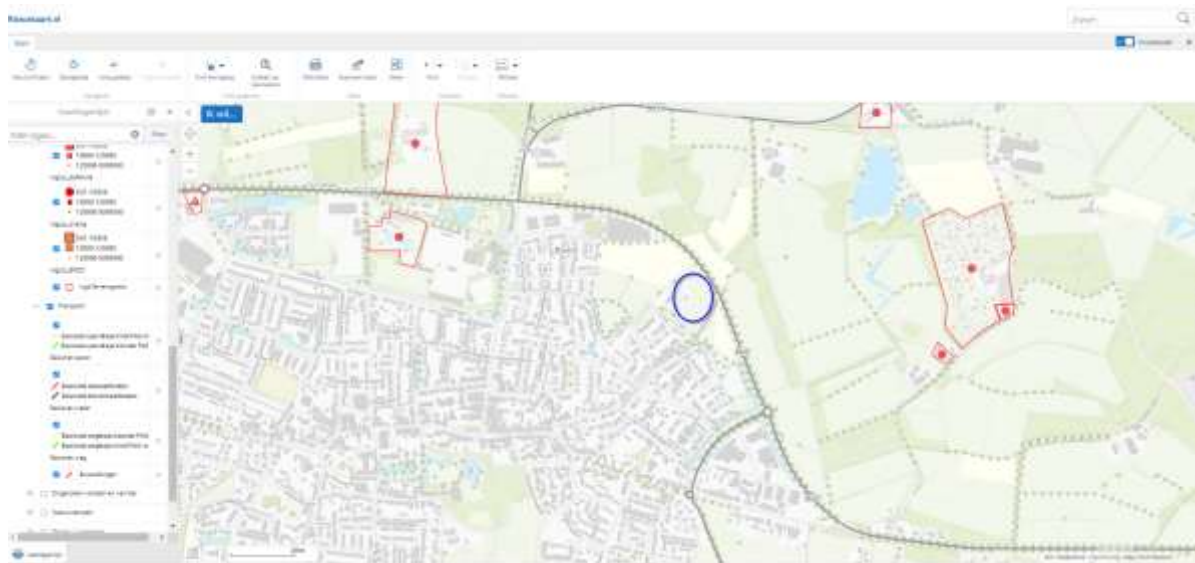
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen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

Uit de risicokaart is op te maken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van Beveiligingsinrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met het plan wordt bovendien geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van 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 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van het waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld: Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027. Het BOP is de tactische uitwerking van de Blauwe omgevingsvisie (BOVI 2050). Met als overkoepelend thema 'een waardevolle leefomgeving', worden in het BOP de maatschappelijke thema's klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit, gekoppeld aan de drie waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
3. Partnerschap als watermerk.

en geïntegreerd in vier gebiedsprogramma's: Noord Veluwe, Eemland, IJsselvallei en Gelderse Vallei. De doelen van het BOP zijn gecategoriseerd in vijf onderwerpen: waterveiligheid, watersysteem, wonen en zuiveren, circulaire economie en energietransitie.

Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

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

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

Waterplan 2020-2024 gemeente Scherpenzeel en Woudenberg

Voor de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg bestaat er een gemeenschappelijk waterplan. Dit waterplan biedt een integraal en gezamenlijk beleidskader voor de zorgplichten van de gemeente met betrekking tot riolering en water. Het waterplan beoogt de volksgezondheid te beschermen en de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden door het in stand houden van een goed functionerend rioolsysteem en het beschermen van de bodem en het beheersen van grond- en hemelwater. Er worden een aantal ambities beschreven:

- Gebiedskenmerken gebruiken in alle beslissingen;
- Klimaatbestendig worden;
- De afvalwaterketen inzetten om Scherpenzeel en Woudenberg duurzamer te maken;
- Samenwerken, integraal en gebiedsgericht;
- Een goed functionerende (afval)waterketen en watersysteem.

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

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Langs een deel van de westzijde van het plangebied ligt een B-watergang. Deze blijft met voorliggend plan behouden. Door het plan zal het verhard oppervlak in het plangebied beperkt toenemen door de toegangsweg, het verenigingsgebouw en de parkeerplaatsen (halfverharding). Deze toename aan verhard oppervlak valt binnen de vrijstelling voor watercompensatie van verhard oppervlak van 1.500 m². Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

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 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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Dit gebied ligt op ruim 8,5 kilometer afstand van het plangebied. Door de geringe omvang van de ontwikkeling (realiseren volkstuinencomplex) en de grote afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten (zoals licht en geluid) uitgesloten worden.

Ook ten aanzien van stikstof is op voorhand uit te sluiten dat de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de volkstuinen een negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Om de mogelijke gevolgen van het plan op beschermde soorten te beoordelen is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat zich in de oostelijke stal vaste nestplaatsen van de huismus bevinden. Deze stal blijft (in tegenstelling met wat er in het ecologisch rapport staat) met voorliggend plan behouden, waarmee ook de nestplaatsen behouden blijven en niet verstoord worden. Tijdens het broedseizoen kunnen in de stal en in de opgaande begroeiing langs de randen van het plangebied nestplaatsen van broedvogels voorkomen die niet verstoord mogen worden. Met het plan blijft de stal echter behouden en wordt ook geen opgaande begroeiing verwijderd. Daarmee treedt er ook geen verstoring op voor eventueel aanwezige broedvogels.

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. Voorliggend plan betreft het realiseren van een volkstuinencomplex met 88 volkstuinen. Het plangebied wordt ontsloten via de Geerhoek. Volkstuinen kennen een beperkte verkeersaantrekkende werking voor wat betreft gemotoriseerd verkeer. Het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren) geeft voor volkstuinen in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van 1,1 tot 1,3 verkeersbewegingen per etmaal per 10 tuinen. De verkeersgeneratie van 88 volkstuinen bedraagt daarmee maximaal 12 verkeersbewegingen per etmaal. De Geerhoek en omliggende straten hebben voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

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. De parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente richtlijnen van het CROW. Het CROW hanteert voor volkstuinen in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied een parkeernorm van 1,2 tot 1,5 parkeerplaatsen per 10 tuinen. Voor de 88 volkstuinen uit voorliggend plan is de parkeerbehoefte daarmee afgerond 11 tot 14 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is daarmee hoger dan de verkeersgeneratie. Dit is te verklaren doordat er afhankelijk van het seizoen piekmomenten zijn waarop volkstuinen worden bezocht. Op de inrichtingstekening zijn 22 parkeerplaatsen ingetekend (zie bijlage 1 bij de regels). Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied betreft nu een grotendeels onbebouwd perceel dat in gebruik is als weiland. Binnen of rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'. Hierbij geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Met voorliggend plan wordt deze drempelwaarde voor onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 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 gemeente Scherpenzeel is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

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 (Grootchalige 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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Recreatie' met daarbinnen de functieaanduiding 'volkstuin' en twee bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 en 3,5 meter. Per volkstuin is een kleine bergruimte van maximaal 7,5 m² en maximaal 2,5 m hoog en een kleine kas van maximaal 9,5 m² en 2,6 m hoog toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn tevens twee blokhutten toegestaan.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'.

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 conceptplan 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het Waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 augustus tot en met 27 september 2022 ter inzage gelegen. Op 31 augustus is een inloopavond gehouden waar iedereen de gelegenheid kreeg vragen te stellen en informatie kon krijgen over het bestemmingsplan en de ontwikkeling op deze locatie.

Tijdens de ter inzage termijn van het bestemmingsplan is gelegenheid geboden om schriftelijk of mondeling een reactie in te dienen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. In bijgevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 5) is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

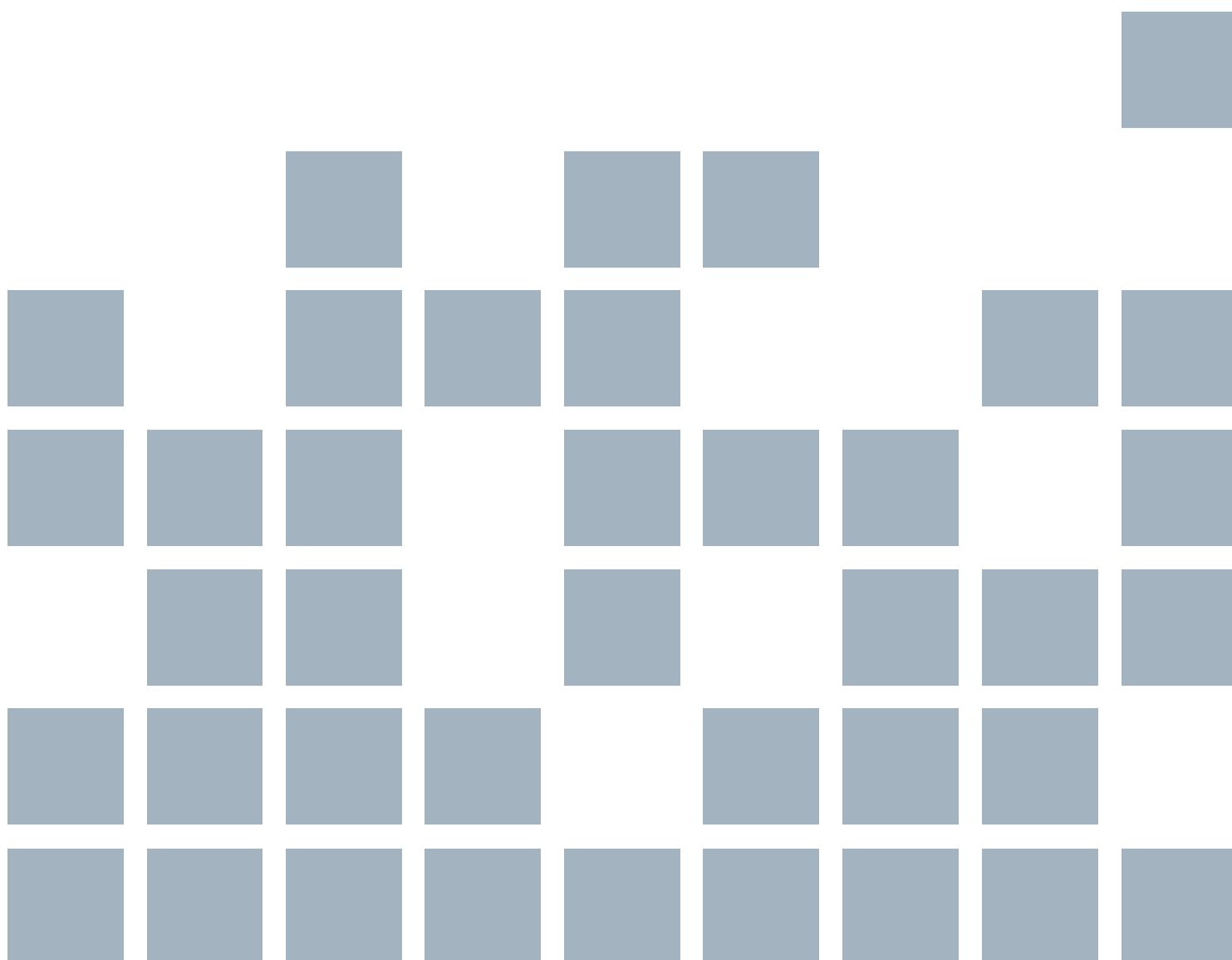
Bijlage 2 Waterbodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Nota Zienswijzen

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Volkstuinen Geerhoek met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2022Volkstuinen-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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 begane grond:

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

1.11 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 blokhut:

een bijgebouw opgebouwd uit boomstammen of houten balken;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dagrecreatie:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 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;

1.25 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;

1.26 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 onderbouw:

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

1.30 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;

1.31 overig bouwwerk

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 volkstuinen:

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en/of siergewassen worden geteeld;

1.35 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;

1.36 voorgevelrooilijn:

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

1.37 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.;

1.38 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;

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:

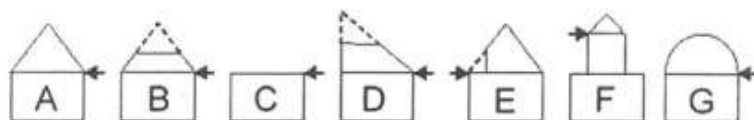
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met de daarbij behorende voorzieningen zoals verkeer- en parkeervoorzieningen, groen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
 - 3. indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte meer bedraagt dan het voorgaande, geldt de goot- en/of bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bergingen, kassen en blokhutten ten behoeve van volkstuinen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van schuurtjes niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
 - 2. de bouwhoogte van kassen niet meer bedraagt dan 2,6 meter;
 - 3. de oppervlakte van schuurtjes niet meer bedraagt dan 7,5 m² per individuele volkstuin;
 - 4. de oppervlakte van kassen niet meer bedraagt dan 9,5 m² per individuele volkstuin;
 - 5. buiten de volkstuinen maximaal 2 blokhutten zijn toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6,5 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3,00 meter bedragen.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd;

4.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 4.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

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

4.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 geldt niet voor:

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

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

4.4.4 Advies

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 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 4.1 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- 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.

6.2 Bestaande afstanden en maten

6.2.1 *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.

6.2.2 *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.

6.2.3 *(Her)oprichting van gebouwen*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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).

7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 9 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 10 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 11 Overige regels

11.1 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 van de functie 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;
- b. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

11.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het eerste lid onder artikel 11.1:

- 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

4. 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.
5. 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%.
6. 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.

12.2 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 13 Slotregel

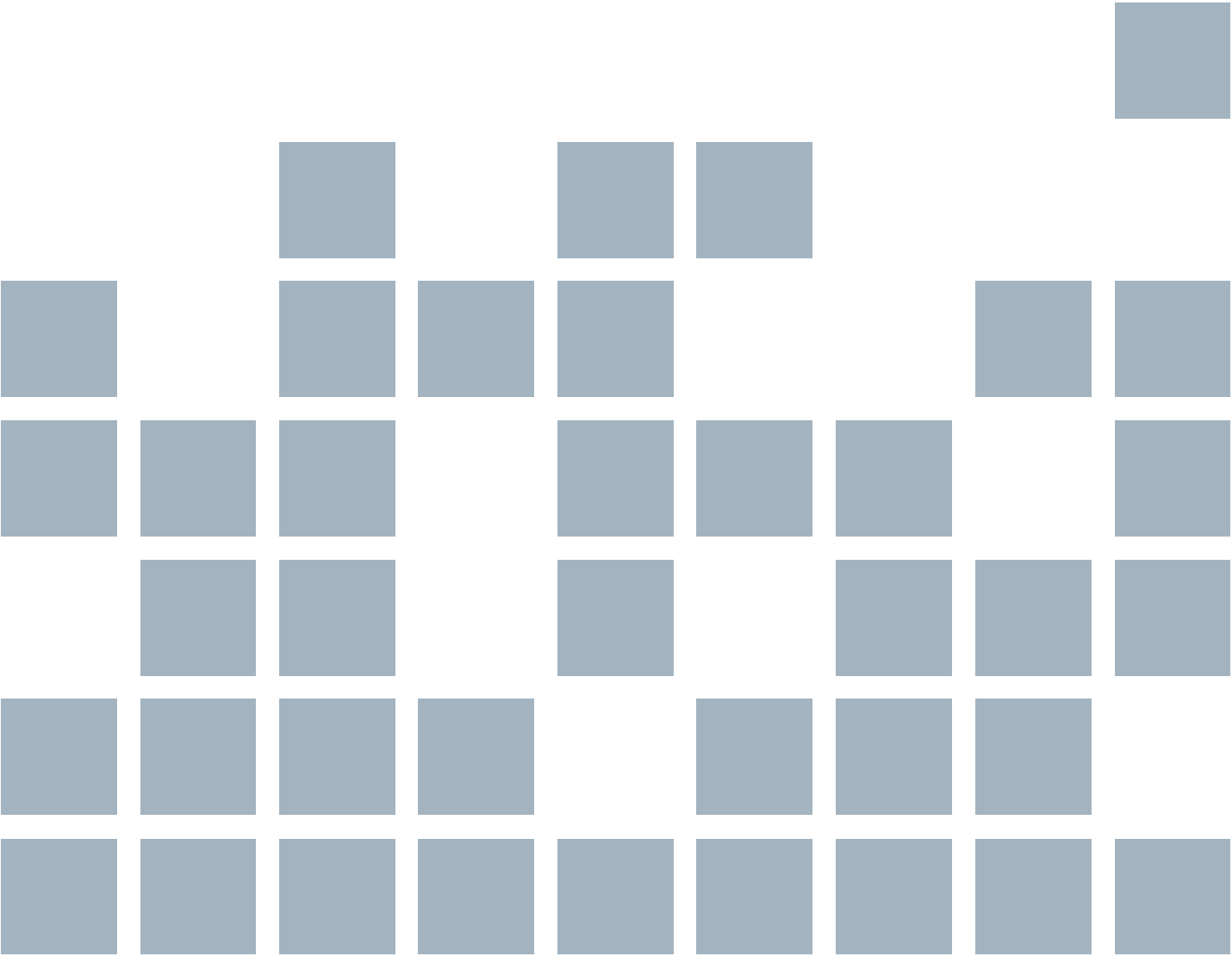
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Volkstuinen Geerhoek'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Verbeelding





buro-sro.nl