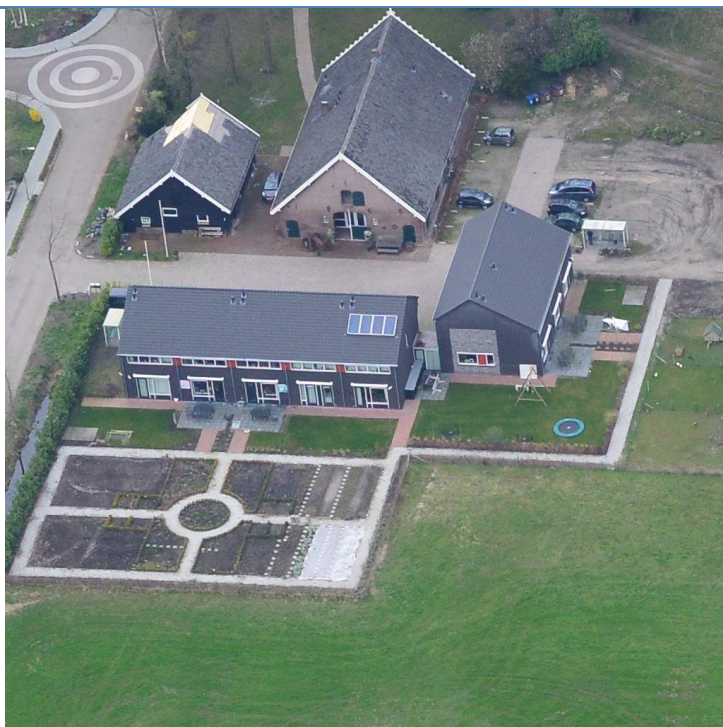


Gemeente
Scherpenzeel



BESTEMMINGSPLAN

VLIETERWEG 17



BESTEMMINGSPLAN VLIETERWEG 17

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	6
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.2 Bodem	15
4.3 Externe Veiligheid	15
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	16
4.5 Geluid	16
4.6 Geur	17
4.7 Luchtkwaliteit	17
4.8 Verzuring	17
4.9 Waterparagraaf	18
4.10 Flora en Fauna	19
4.11 Kabels, leidingen en straalpaden	20
5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Inleidende regels	21
5.3 Bestemmingsregels	22
5.4 Algemene regels	25
5.5 Overgangs- en slotregels	25
6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Planschade	27
6.3 Exploitatie	27
7 Overleg en inspraak	28

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Vlieterweg 17 is een woonzorgvoorziening gevestigd van Parousie waar mensen kunnen wonen ten behoeve van beschermd en begeleid en waarbij de monumentale gebouwen naast woongebouw ook gebruikt worden voor dagactiviteiten

Het is een woonvorm van maximaal 24 bewoners onderverdeeld in woongroepen. Waarbij iedere woongroep een eigen huiskamer, keuken en toilet heeft. Daarnaast beschikt de individuele bewoner over eigen individuele woonruimte.

De dagactiviteiten bestaan uit tuinonderhoud, een theeschenkerij, een landwinkeltje, een locatie voor kopieer, druk- of verzendwerkzaamheden en aanverwante dagbestedingen. De activiteiten hebben een kleinschalig karakter en zijn niet bedrijfsmatig van aard.

Via een omgevingsvergunning is op 6 november 2012 medewerking verleend om de bebouwing en bijbehorende activiteiten mogelijk te maken.

Voor de locatie is nog geen bestemmingsplan opgesteld, waardoor nog steeds de bestemming agrarische bouwperceel op deze locatie ligt.

Om een actueel en een juist juridisch kader te hebben voor deze locatie aan de Vlieterweg 17 wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Luchtfoto plangebied

Het plangebied, zoals dit in dit bestemmingsplan wordt geregeld, beslaat het perceel Vlieterweg 17. Het plangebied grenst aan de westelijke zijde aan woongebied, aan een smalle groenstrook ten noorden van het perceel, aan den oostelijke zijde aan het park van Huize Scherpenzeel en aan de zuidelijke zijde aan het agrarisch gebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 9.290 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Er is op 6 november 2012 een omgevingsvergunning verleend voor de bebouwing en activiteiten aan Vlieterweg 17.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. Toelichting: hierin komen de volgende aspecten aan bod:
 - beschrijving bestaande situatie plangebied
 - toetsing aan geldend beleid
 - toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving
 - juridische paragraaf
 - uitvoerbaarheid
 - procedure
2. Regels: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen;
3. Verbeelding: hierop worden de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Scherpenzeel ligt in de Gelderse Vallei, tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Veluws Massief en maakt deel uit van de landgoederenzone in de Gelderse Vallei. Het gebied ten noorden van De Dreef en rond Huize Scherpenzeel behoort grotendeels tot de landgoederen. De omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig en landschappelijk fraai coulisselandschap. Ten zuiden en westen van de kern liggen de Luntersebeek en het Valleikanaal. Het plangebied ligt in de zuidrand van Scherpenzeel. De zuidrand wordt gekenmerkt door de groene lobben, die vanuit het buitengebied tot in de kern van Scherpenzeel reiken. Het plangebied maakt onderdeel uit van landgoed Scherpenzeel wat ook een groene lob vormt.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied bestaat uit een aantal wooneenheden en gebouwen waar de dagactiviteiten plaatsvinden. De twee woonblokken staan dwars op elkaar geprojecteerd. Het woonblok dat het dichtst gelegen is bij de Vlieterweg is qua maatvoering iets groter dan het er achter gelegen woonblok.

Het plangebied ontsluit op de Vlieterweg.

Het gebied wordt aan een zijde omringd door boombeplanting van het landgoed Huize Scherpenzeel aan de andere zijde grenst het perceel aan de weilanden van het buitengebied van Scherpenzeel.

2.2.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied komt één functie voor, een beschermde woonvoorziening voor mensen met een psychiatrische beperking/handicap. De bewoners kunnen (nog) niet zelfstandig wonen en hebben begeleiding nodig.

In de bijbehorende gebouwen vinden de dagactiviteiten plaats.

Rondom het woongebied is een grote tuin aanwezig die als moes- en siertuin wordt gebruikt.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen, waarvoor een beleid nodig is dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

In de SVIR wordt de duurzaamheidsladder geïntroduceerd, waarbij het doel is om leegstand te voorkomen.

In onderhavig plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor deze niet aan de orde is. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het opstellen van een actueel juridisch kader voor de locatie Vlieterweg 17.

De actualisering en digitalisering heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.1.2 Barro

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische en kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen is ook het Barro niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De Gelderse omgevingsvisie bevat een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie wordt een aantal nieuwe beleidsrichtingen en nieuwe accenten gegeven, alsmede een tweetal centrale inhoudelijke doelstellingen:

- a. een duurzame economische structuurversterking.
- b. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

De provincie gaat voor:

- a. sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- b. een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Ook in de Omgevingsvisie Gelderland heeft de provincie aangegeven dat bij stedelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw van woningen of bedrijventerreinen, moet worden voldaan aan de Gelderse ladder voor duurzame ruimtegebruik.

Het onderhavige bestemmingsplan voor Vlieterweg 17 heeft betrekking op bestaand gebied. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die de huidige leefomgeving van de woongebieden kunnen bedreigen. De feitelijke situatie wordt nu vastgelegd in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan levert hiermee geen strijdigheden met het beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Een onderwerp dat specifiek terugkomt in de Ruimtelijke Verordening betreft wonen. Het beleid voor wonen gaat met name in op de ontwikkelingen van nieuwe woongebieden, alsmede het ervoor zorg dragen dat nieuwe ontwikkeling niet zullen leiden tot leegstand van de bestaande woongebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO heeft een dubbele doelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. De bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten zijn beschreven in bijlage Kernkwaliteiten Natuur en Landschap van de visie. Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. D.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.

Bij ruimtelijke ingrepen in de GO is allereerst onderscheid gemaakt tussen nieuwvestiging enerzijds en uitbreiding van bestaande bestemmingen anderzijds. Vervolgens is een onderscheid gemaakt naar de schaal van de ingreep en daarmee naar het effect ervan op de kernkwaliteiten.

De locatie aan de Vlieterweg 17 wordt voorzien van een actuele regeling, waarin de bestemming wordt aangepast aan de verleende omgevingsvergunning uit 2012. Het is geen nieuwe ontwikkeling en heeft hierdoor geen invloed op de totale woningbouwcapaciteit of leegstand.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 30 oktober 2013 de structuurvisie voor de periode tot 2030 vastgesteld. Het streven voor de bestaande woongebieden is met name om het groene karakter van het dorp te behouden en te versterken, een uitgangspunt dat overgenomen is uit de voorgaande structuurvisie. Ook wordt een sterkere scheiding tussen auto's en fietsers in de woonomgeving nagestreefd. Het beleid in de bestaande woongebieden blijft derhalve gericht op het behoud van het woon- en leefklimaat.

In de toekomst is het mogelijk dat er nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwd gebied. Bedrijfsfuncties die zich goed verstaan met de woonfunctie kunnen daaraan worden toegevoegd. 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. Ook zuinig ruimtegebruik staat hoog op de gemeentelijke agenda.

Nieuwbouw in de woongebieden kan dan ook nog steeds indien sprake is van herstructurering en transformatie en het groene karakter niet verloren gaat. Voorbeelden hiervan zijn de herinvulling van leegkomende gebouwen of bedrijfslocaties.

3.3.2 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

De Woonvisie van de gemeente Scherpenzeel (d.d. 5 februari 2013) staat in de eerste plaats stil bij de als gevolg van de huidige crisis sinds enige jaren sterk veranderde woningmarkt. De nieuwe realiteit vraagt om een slimme, flexibele aanpak. Beweging op de woningmarkt is noodzakelijk om tekorten aan te vullen en woningen in de bestaande voorraad vrij te maken voor de doelgroep.

De bewoners die op deze locatie voor de woonvorm in aanmerking komen zijn mensen met een psychiatrische beperking / handicap. Deze cliënten hebben specifieke begeleiding nodig uitgedrukt in zorgzwaartepakketten, zoals is verwoord in het Besluit zorgaanspraken AWBZ. Groeien naar gelijkwaardigheid en zelfstandigheid is het doel.

De woonbegeleiding richt zich op (praktische) ondersteuning bij het wonen, het ondersteunen bij sociaal-maatschappelijke en medisch-psychiatrische problemen. Daarnaast is er psychosociale begeleiding.

Een dergelijke woonvorm wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie. Maar sluit wel aan op het beleid om een gedifferentieerd woningaanbod te bieden.

Het complex is gerealiseerd via de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure en wordt in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd.

3.3.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is opgesteld voor de periode 2012- 2016.

De algemene doelstelling van het GVVP kan als volgt worden geformuleerd:

Het behouden en waar nodig het creëren van een doelmatig, leefbaar en duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving in Scherpenzeel als geheel. De verkeershinder voor de dagelijkse leefomgeving dient hierbij tot een acceptabel minimum te worden beperkt.

In het GVVP wordt stilgestaan bij diverse te onderscheiden wegtypen. Het plangebied ligt langs de Vlieterweg, dit is een 30km/h-zone weg. Het is een gebiedsontsluitingsweg richting het buitengebied.

Tevens wordt in het GVVP aandacht besteed met betrekking tot het parkeren.

Bij de onderhavige locatie is destijds berekend dat er 13 parkeerplaatsen aanwezig diende te zijn. Deze zijn ook aangelegd. Hierbij is rekening gehouden met het typewoning dat is gerealiseerd, de maatschappelijke functie van moestuin, winkeltje en theeschenkerij.

Uit de praktijk blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is en dat er geen problemen zijn met betrekking tot het parkeren.

3.3.4 Welstandnota

In de Welstandnota uit 2009 wordt het gemeentelijke welstandsbeleid beschreven dat als toetsingskader dient voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. In de regels van het bestemmingsplan zijn de in de welstandnota genoemde regelingen ten aanzien van onder meer bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen vertaald naar concrete voorschriften.

In aanvulling op het welstandsbeleid zijn ook de relevante aspecten uit de nota 'Erfafscheidingen in zijtuinen van woonbebouwing' naar regels in het bestemmingsplan vertaald.

3.3.5 Bomenverordening

In de 'Bomenverordening gemeente Scherpenzeel 2010' zijn de aanwezige boomstructuren en de gemeentelijke en nationale monumentale bomen op kaart gezet en voorzien van een beschermende regeling.

4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn zeker in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Nu archeologische waarden in de planvorming en in de uitvoering van projecten worden meegenomen, is de handicap van deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch greep te krijgen op de nog onbekende archeologische waarden, heeft de gemeente Scherpenzeel een archeologische beleidskaart laten opstellen.

Vondsten, historische kaarten en het landschap in relatie tot de bewoningsmogelijkheden hebben geleid tot het identificeren van gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde. Bovendien staan bekende vindplaatsen en historische erven op de kaart vermeld.

In geval van een aanvraag omgevingsvergunning zal ieder plan afzonderlijk worden beoordeeld door de archeologisch deskundige namens de gemeente op de noodzaak tot archeologisch onderzoek. De door de gemeente vastgestelde ondergrenzen zijn samen met reeds eerder uitgevoerde onderzoeken, bekende bodemverstoringen en voortschrijdend inzicht leidend bij de beoordeling van de plannen.

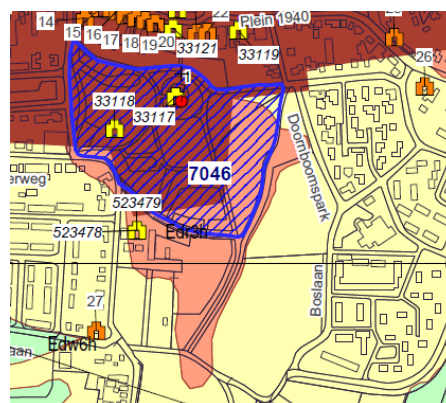
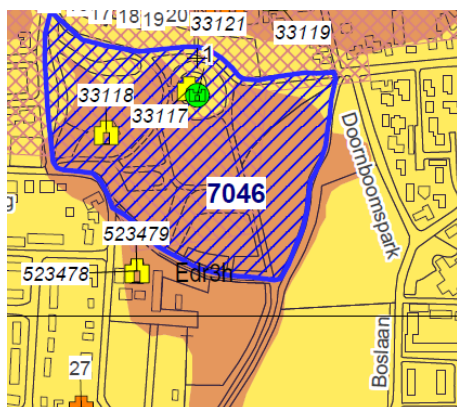
De onderzoekplicht geldt niet voor plannen kleiner dan 100 m² (art. 41a van de Monumentenwet 1988), maar de gemeenteraad kan hier op basis van een archeologische motivatie van afwijken. Om deze reden is door de regioarcheoloog een notitie 'Mag het iets minder zijn?' opgesteld op basis van circa 180 archeologische onderzoeken die de afgelopen jaren in de aangesloten gemeenten zijn uitgevoerd. De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft deze nieuwe ondergrenzen met enkele aanpassing in september 2011 overgenomen.

Ondanks het zorgvuldige archeologiebeleid, waarbij indien nodig archeologisch onderzoek plaats vindt, kunnen altijd toevalsvondsten worden gedaan. Hiervoor geldt de verplichting om hier direct melding van te maken.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft een kaart opgesteld (IKAW, tweede generatie) waarop weergegeven is de verwachtingskans op de aanwezigheid van archeologische sporen en een kaart waarin de archeologische monumenten zijn opgenomen (AMK).

De gebieden ten noordwesten en oosten van de kern hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, voor het overige grondgebied is de verwachtingswaarde laag.

De gemeente Scherpenzeel heeft een eigen beleidskaart, welke richtinggevend is. Voor het plangebied geldt dat voor het grootste gedeelte van het gebied een hoge verwachting is en voor een klein deel dat grenst aan de Vlieterweg een middelhoge verwachtingswaarde. Voor het uiterste noordwestelijke puntje van het plangebied geldt een zeer hoge verwachtingswaarde.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Scherpenzeel			
Zone / Locatie		Oppervlakte Grens	Diepte grens (- maai- veld)
1a	Zichtbare behoudenswaardige archeologische vindplaats of AMK-terrein (niet-beschermde in Monumentenwet 1988) o.a. grafheuvels, kasteelterreinen etc.	0 m2	0 cm
1b	Niet zichtbare behoudenswaardige archeologische vindplaats of AMK-terrein (niet beschermde in Monumentenwet 1988)	0 m2	30 cm
2	Wettelijk beschermde rijksmonumenten	Door RCE vast te stellen	Door RCE vast te stellen
3	Historische stadskern	30 m2	50 cm
4	Historische dorpskernen	100 m2	50 cm
5	Zone hoge archeologische verwachting	250 m2	30 cm
6	Zone middelhoge archeologische verwachting	1000 m2	30 cm
7	Zone lage archeologische verwachting	10.000 m2	30 cm

Bestemming		
naamgeving	Oppervlakte Grens	Diepte grens (- maai- veld)
Waarde - Archeologische waarde 1	0	0
Archeologie - Archeologische waarde 2	0	30 cm
Archeologie - Archeologisch monument	Zie advies RCE	Zie advies RCE
komt niet voor		
Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)	100 m2	50 cm
Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	250 m2	30 cm
Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)	1000 m2	30 cm
Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	10.000 m2	30 cm

Op basis van de bovenstaande vertaaltabel komen in het plangebied de volgende archeologische (verwachtings-)waarden voor:

- Waarde – Archeologische waarde 2 (AMK-terrein);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3 (middelhoog).

De ruimtelijke ontwikkeling is destijds voorgelegd aan de regionaal archeoloog. De regionaal archeoloog heeft aangegeven dat nader archeologisch onderzoek in het kader van de ontwikkeling voor deze locatie niet noodzakelijk is.

In geval van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zal een aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld door de archeologische deskundige van de gemeente op de noodzaak tot archeologisch onderzoek.

In het plangebied zullen de hiervoor genoemde archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen in de regels.

4.1.2 Cultuurhistorie

Landgoed Scherpenzeel

Direct ten noorden van het plangebied ligt Huis Scherpenzeel. Dit in oorsprong Middeleeuwse kasteel vormt de historische kern van het omringende Landgoed Scherpenzeel. Deze kern is een rijksmonument en beschermd als complex historische buitenplaats. Hoofdhuis, de historische tuin- en parkaanleg en diverse bijgebouwen en tuinonderdelen zijn onderdeel van het complex. Het rijksbeschermd park is ca. zeven ha groot. Ten zuiden hiervan ligt een uitgebreide parkaanleg, het parklandschap, dat het huispark verbindt met het aan de Lunterse Beek gelegen Jachthuis / Koepel in dezelfde neogotische stijl als het hoofdhuis en bijgebouwen. Een gebogen laan, onderdeel van het rijksmonument, vormt de verbinding tussen huispark en parklandschap. Deze laan die de zuidelijke grens van het park vormt is gelegen aan de noordrand van het plangebied. Het parklandschap en de koepel zijn niet in de bescherming als complex-historische-buitenplaats opgenomen. Het parklandschap maakt deel uit van het GNN en GO (zie ook paragraaf provinciaal beleidskader). Het parklandschap behoort tot Landgoed Scherpenzeel. Het plangebied is in dit deel gelegen.

Zowel het Huispark als het parklandschap hebben de historische ruimtelijke opzet, sfeer en uitstraling op hoofdlijnen goed behouden. Het ensemble zoals dit vanaf 1859 tot stand is gekomen kenmerkt zich door zijn compleetheid, hoge ruimtelijke kwaliteit en luxueuze uitvoering. Er is in de aanleg echter ook veel slijtage en achterstallig onderhoud te bespeuren en er ontbreken verschillende historische parkelementen en parkgezichten. Hierdoor heeft de aanleg als geheel aan kwaliteit en belevingswaarde ingeboet. Desondanks is het ensemble bijzonder in zijn opzet en omvang.

De hoofdstructuur van het parklandschap wordt bepaald door het oude cultuurlandschap met een structuur van akkers, weiden, waterlopen, sloten, landbouwwegen en beplantingselementen. Hieraan zijn verschillende 'parkelementen' toegevoegd, zoals lanen met een slingerend verloop, wandelpaden en tuinsieraden, zoals verschillende sierhekken, ornamentale bruggen en een koepel. Het parklandschap is daarom te omschrijven als een 'aangekleed landschap' en vormt een belangrijk onderdeel van de buitenplaats als geheel.

In het plangebied worden de belangrijkste cultuurhistorische waarden gevormd door de laan aan de noordrand, de afwisseling met agrarisch landschap en de beide rijksmonumenten op het erf.



Ligging deel van landgoed Scherpenzeel met in rood het plangebied

Vlieterweg 17

In het plangebied is een tweetal rijksmonumenten aanwezig. Dit betreft de voormalige boerderij en schuur. Deze zijn beide ten behoeve van dagactiviteiten in gebruik genomen, waarbij het voorste deel van de boerderij ook ten behoeve van het wonen wordt gebruikt.

De boerderij is van architectuurhistorische waarde, als typologisch goed en gaaf bewaard gebleven. Het is een voorbeeld van een driebeukige hallehuisboerderij met middenlangsdeel.

Het voormalige bedrijfsgedeelte was een vroeg voorbeeld van een groepsstal met mestdeuren in de hoge zijgevels. Het voormalige woongedeelte valt op door de bijzondere ornamentiek en het rijke kleur en materiaal gebruik. Opmerkelijk is tevens de gevelsprong ter plaatse van de herenkamer met een eigen ingang in de rechter zijde.

Het erf is van cultuurhistorische waarde vanwege de relatie tussen de voormalige boerderij en Huize Scherpenzeel en van stedenbouwkundige waarde als essentieel onderdeel van het markant gesitueerde voormalige agrarische complex "Het Dorp" aan de rand van het park rond Huize Scherpenzeel.

Doordat bebouwing is gesloopt bij het voormalige agrarische bedrijf is de historische zichtlijn vanuit Huize Scherpenzeel naar het buitengebied weer terug.

De situering van de nieuwbouw bij de omgevingsvergunning die is verleend is destijds bepaald door een aantal argumenten waarvan er hier een aantal worden weer gegeven:

- de voormalige boerderij had een erfstructuur en géén pleinstructuur. Dit is karakteristiek ook volgens de Rijksdienst;
- de nieuwbouw is gerealiseerd op de plek waar de oudste te slopen panden staan. Dit doet het meeste recht aan de historie;
- de nieuw gerealiseerde bebouwing bestaat uit 2 gebouwen die alleen op de begane grond zijn gekoppeld. Door de kap in het verlengde van elkaar te leggen ontstaat er als het ware twee lossen gebouwen en dat verstrekt het karakteristieke van de huidige bebouwingsstructuur;
- de parkeergelegenheid vindt uit het zicht plaatst achter de bebouwing;
- de tuin aan noordzijde is behouden en is onderdeel van de voormalige boerderij;
- de voormalige moestuin is in de nieuwbouw ingepast en uitgebreid naar het oosten. De moestuin vormt de overgang tussen privétuin naar het landschap.

Rijksmonumenten worden primair beschermd door de Monumentenwet (artikel 11 MW). Het rijksmonument is op de verbeelding specifiek aangeduid ten behoeve van een signaal functie. In de regels is opgenomen dat de betreffende panden tevens zijn bestemd voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden. Het onderhavige bestemmingsplan veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan het rijksmonument aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in zijn opgenomen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Landgoed waaruit blijkt dat het gebied onderdeel is van het landgoed Scherpenzeel.

4.2 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe gebruiksmogelijkheden waarvoor de noodzaak bestaat inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. De geldende agrarische bestemming wordt wel gewijzigd in de bestemming maatschappelijk, maar de benodigde onderzoeken hiervan zijn destijds bij de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de omgevingsvergunning uitgevoerd.

Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen achterwege blijven.

Indien in de toekomst sprake is van bouwactiviteiten wordt in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem gedaan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

4.3.2 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Tevens vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen op de nabij gelegen wegen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij een planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Bij verlening van de omgevingsvergunning bleek dat de ontwikkeling destijds geen belemmering vormde voor de aanwezige bedrijven in de omgeving. Het onderhavige bestemmingsplan legt de vergunde situatie vast en neemt geen nieuwe ontwikkelingen mee, waardoor ook dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven.

4.5 Geluid

Bij het opstellen of herziening van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezondeerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is.

4.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Binnen het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. Aangezien het planvoornemen evenmin voorziet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij uitsluitend de ontwikkeling wordt meegenomen die al planologisch is geregeld. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is hierdoor niet noodzakelijk.

4.8 Verzuring

Op de grens tussen agrarische en/of stedelijke gebieden en natuurgebieden kan verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terechtkomt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringgevoelige functies.

Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Beleid

Met het Waterbeleid 21e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In de stroomgebiedsvisie (Provincie Gelderland in nauwe samenwerking met de waterschappen en de Directie Oost-Nederland van Rijkswaterstaat) staan zowel bestaand beleid als suggesties voor nieuw waterbeleid, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke aspecten van dit waterbeleid.

De stroomgebiedsvisie geeft inzicht in de aard en omvang van de wateropgaven die relevant zijn.

Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterschap Vallei en Veluwe is verantwoordelijk voor het waterbeheer in en om de gemeente Scherpenzeel.

In het Waterbeheersprogramma 2016-2020 wordt het beleid van het waterschap weergegeven. Het Waterbeheersprogramma omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand (inter)nationaal beleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water) en is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil.

Vanuit de waterbeheerder zijn het waterbeheersprogramma en de Keur oppervlaktewateren en waterkeringen de belangrijkste beleidsdocumenten. Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Beleid gemeente

De gemeente heeft het waterbeleid uiteen gezet in de Watervisie, Kompas voor 2008-2020, wat samen met het Uitvoeringsplan 2009-2013 het Waterplan Scherpenzeel vormt. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente Scherpenzeel voor 2020. In het waterplan worden alle onderdelen van het watersysteem en de waterketen meegenomen. Hieronder vallen alle oppervlaktewateren in Scherpenzeel, het grondwater, drinkwater (winning en distributie), riolering en zuivering (rwzi). Daarnaast heeft een deel van het waterplan betrekking op de organisatie van het waterbeheer door de participanten.

In de periode vanaf 2008 wordt prioriteit gegeven aan grondwaterbeheer, voldoende waterberging, optimalisatie van de afvalwaterketen waaronder het afkoppelen van hemelwater, verbetering van de regionale waterkwaliteit (invulling KRW) en natuurlijke herinrichting van de Luntersebeek met mogelijkheden tot recreatief medegebruik. Verder wordt in het dorp de ambitie gesteld de lokale waterkwaliteit te verbeteren en de natuur- en belevingswaarde van watergangen te verhogen.

4.9.2 Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Hierdoor hoeft geen bebouwingsvrije zone te worden opgenomen.

In en rond het plangebied komt ook geen waterafhankelijke natuur voor.

Ten zuiden van het plangebied stroomt de Luntersebeek, die ten westen van het dorp uitkomt in het Valleikanaal. Deze waterlopen beschikken wel over een beschermingszone van enkele meters maar reiken niet tot in het plangebied.

4.9.3 Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken.

Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap. In het bestemmingsplan worden overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.10 Flora en Fauna

4.10.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de directe omgeving van Scherpenzeel zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De meest nabije Natura 2000-gebieden betreffen de Veluwe en de Uiterwaarden Neder-Rijn. Deze zijn op meer dan 8 kilometer afstand gelegen. Het plangebied maakt deel uit van de gronden die zijn aangewezen als onderdeel van de Groene ontwikkelingszone (GO). Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent het plan ook geen nadelige invloed uit op de buiten het plangebied gelegen Natura 2000, het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone-gebieden.

4.10.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Het bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierbinnen niet mogelijk gemaakt. Hierdoor komen beschermde flora en fauna niet in het geding, waardoor ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is.

4.10.3 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen zodat er geen noodzaak is voor het opstellen van een m.e.r.

4.11 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Vlieterweg 17' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen de gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Vlieterweg 17' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels

5.2 Inleidende regels

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s).

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

5.3.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

5.3.3 Nadere eisen noodzakelijk bij regels beoordelen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

5.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik en kunnen daarnaast bepaalde andere functies expliciet worden toegestaan en van een regeling voorzien.

5.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.3.8 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschap

Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Het plangebied en omgeving heeft een uitzonderlijke landschappelijke waarde voor Scherpenzeel. Deze groenzone is onderdeel van het landgoed Scherpenzeel en vormt een groene long tussen de woonwijken. Het gebied bestaat uit het landgoed Scherpenzeel met een parkzone direct rond Huize Scherpenzeel (ten noorden van het plangebied) en agrarische gronden met veel openheid en historische structuren en beplanting (ten zuiden van het plangebied). De laatst genoemde gronden hebben naast een landschappelijke waarde ook een ecologische waarde. Deze gronden hebben een agrarisch karakter en wordt gebruikt/onderhouden door gebruikers van de naastgelegen maatschappelijke functie. Functies die hierbij passen zijn moestuin, kruiden-/groentetuin en dierenweide. De bestaande gerenoveerde schuur is door middel van een aanduiding bestemd en is bedoeld voor het stallen van dieren en voor dagactiviteiten van cliënten van de maatschappelijke functie. De bestaande goot- en bouwhoogte is opgenomen.

Tevens is een specifieke aanduiding opgenomen voor de aanwezige hoge tuinmuur aan de noordoostrand van het plangebied. Binnen 10 meter van deze aanduiding mag bovendien één hobbykas en één schuurtje worden opgericht (maximaal 30 m² per bouwwerk en een maximum hoogte van 3 m). Met het bovenstaande kan de openheid van het agrarisch gebied zoveel als mogelijk behouden blijven.

Groen

Het gedeelte bos dat onderdeel is van het park van Huize Scherpenzeel krijgt de bestemming Groen. Deze gronden mogen worden benut voor groenvoorzieningen en recreatieve routes.

Maatschappelijk

Het erf waar de cultuurhistorische bebouwing en recente gebouwen aanwezig zijn, heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de woonzorgvoorziening als functie opgenomen. De gebouwen die vallen onder de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol". De bijbehorende regeling is bedoeld om de monumentale waarde van het bouwwerk in stand te houden. De monumenten worden beschermd door de monumentenwet. De nieuwbouw van het reeds vergunde omgevingsplan is conform de gerealiseerde situatie bestemd. De maatvoeringseisen van alle bebouwing zijn afgestemd op de bestaande bebouwing.

Vanuit het oogpunt van de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke betekenis van het erf en omliggende gronden is het gewenst de bebouwingsmogelijkheden te beperken tot wat er reeds aanwezig is. Hierdoor gaan de omschreven waarden niet verloren. Rond de bestaande bebouwing op het erf is een bouwvlak opgenomen.

Buiten deze bouwvlakken zijn geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het realiseren van bebouwing buiten het bouwvlak is enkel mogelijk via een afwijking waarbij de huidige landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden betrokken. Hiermee wordt gewaarborgd dat het beeld vanuit het landschap en omliggende wegen niet wordt verstoord maar past bij karakter van het erf en het landschap. Erfafscheidingen zijn binnen de bestemming toegestaan tot een hoogte van 2 m. Naar aanleiding van de beschreven waarden is het ook niet toegestaan 'vergunningsvrij' te bouwen zoals is opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BOR). Het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen is mogelijk vanwege de uitzonderlijke waarden van het gebied. Dit is in lijn met de 'Nota van Toelichting', Onderdeel M, onder 2, onder c, blz 44/45 behorende bij het besluit

wijziging BOR (4 september 2014). De waarden van het perceel en de omliggende gronden komt mede tot uitdrukking in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Landgoed' en 'Waarde – Ecologie'.

Tuin

De tuinen rond de bestaande bebouwing krijgen de bestemming 'Tuin'. Deze tuin functioneert ook grotendeels als verblijfstuin van de bewoners. Hier zijn vanwege dezelfde redenen als binnen de bestemming Maatschappelijk geen gebouwen of bijbehorende bouwwerken toegestaan (ook niet vergunningsvrij). Hier geldt bovendien dat de erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Hiermee wordt voorkomen dat het gebied dichtgezet wordt. Het college kan hiervan afwijken tot een maximale hoogte van 2 meter. Hierbij dient het plan wel aan een aantal voorwaarden te voldoen waaronder dat de omschreven waarden niet significant worden aangetast.

5.3.9 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische waarde 2

Deze dubbelbestemming geldt voor het gebied dat is aangewezen als AMK-terrein. Dit betreft een kleine deel van het bos aan de noordzijde van het plangebied.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1, 2, en 3

De op basis van de archeologische vertaaltabel onderscheiden zonering is door middel van deze drie dubbelbestemmingen naar het bestemmingsplan vertaald. Daarbij omvat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)', 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)'.

Waarde – Ecologie

De gronden die bestemd zijn als 'Waarde – Ecologie' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de provinciale Groene Ontwikkelingszone. Ter bescherming van de aangegeven waarden is een omgevingsvergunning stelsel opgenomen voor aanlegactiviteiten.

Waarde - Landgoed

De gronden in het plangebied zijn een onderdeel van het landgoed Scherpenzeel. Vanwege de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke betekenis van het erf en de omliggende gronden is hieraan de dubbelbestemming "Waarde - Landgoed" toegekend. De dubbelbestemming geeft aan dat de gronden als een samenhangend geheel worden behouden en beheerd.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de voorgeschreven formulering

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit

bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. Ook is voorzien in een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven wat zondermeer in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

Overige regels

Hierin wordt aangegeven hoe moet worden omgegaan met de parkeergelegenheid bij nieuwe ontwikkelingen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

De opgenomen overgangsregels voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Het plan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling. De bestaande situatie waarvoor de volledig planologische procedure is afgerond en de bebouwing ook al is gerealiseerd wordt hiermee in het bestemmingsplan vastgelegd.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Scherpenzeel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.2 Planschade

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd hetgeen in de omgevingsvergunning van 2012 is verleend. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van deze omgevingsvergunning meegenomen.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning.

6.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden.

Het betreft hier een locatie, waar het plan al is gerealiseerd via een omgevingsvergunning. Kostenverhaal is hier dan ook niet van toepassing, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

Er is geen voorontwerp-bestemmingsplan voor de inspraak ter inzage gelegd en het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet naar de provincie Gelderland en/of de Rijksoverheid gezonden, omdat er geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn.

Ook het vooroverleg met Waterschap Vallei en Veluwe is achterwege gebleven, omdat het plan ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning geen nieuwe ontwikkelingen bevat die negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zouden hebben.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 28 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.