Publiek Programma van Eisen

Gemeentewerfterrein Hamersveldseweg Leusden

Datum	**15 februari 2017**
Door	**Hans Hubers**
E-mail	**h.hubers@o-gen.nl**

Samenvatting

Titel	:	Publiek Programma van Eisen gemeentewerf Hamersveldseweg te Leusden
Opdrachtgever	:	Gemeente Leusden
Contactpersoon	:	Willemien de Graaf - Koelewijn
Datum	:	15 februari 2017
Versie	:	3.0 (voor besluitvorming)
Projectleider	:	Hans Hubers

Gebiedscoöperatie O-gen
Burg. Royaardslaan 1
Postbus 125
3925 ZJ Scherpenzeel
033 277 63 90
www.o-gen.nl
info@o-gen.nl

© Niets uit dit werk mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gebiedscoöperatie O-gen.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 7
1.1 Publiek Programma van Eisen/Ontwikkelingskader 7
1.2 Doel en status van het PPvE 7
1.3 Biedboek/verkoopwijzer 8
1.4 Leeswijzer 8
2 Ligging en identiteit van het object 9
2.1 Ligging 9
2.2 Overzicht huidige bebouwing 9
3 Ontwikkelingsvisie 13
3.1 Ambities voor ontwikkeling gemeentewerf 13
3.1.1 Versterken van stad en platteland 13
3.1.2 Ontwikkeling van nieuwe werkmilieus in het sociaal-maatschappelijke domein 13
3.1.3 Versterken van de locatie Hamersveldseweg als hét milieu- educatiecentrum van Leusden en omgeving 14
4 Programma van eisen gemeentewerf Hamersveldseweg 15
4.1 Wat kan er niet? 15
4.2 Wat kan er wel? 15
4.3 Eisen m.b.t. bebouwing en bouwvolume: 16
4.4 Eisen aan ontwikkelingsplan 17
4.5 Zorgwonen 18
4.6 Energie 18
4.7 Landschap 19
Bijlage 1 ruimtelijke kaders 21

1 Inleiding

Aan de Hamersveldseweg te Leusden ligt het voormalige gemeentewerfterrein. Momenteel nog in gebruik als opslagterrein van de gemeente en deels als thuisbasis voor De Groene Belevenis, het NME-centrum van Leusden. Dit terrein, waarop bijna ca. 1.100 m2 bebouwing staat (kantoor, loodsen en werkruimten) en de bijbehorende gronden (totaal ca. 0,82 ha) wordt te koop aangeboden ten behoeve van ontwikkeling als een locatie voor duurzaam maatschappelijk ondernemen.

Aspirant kopers worden uitgenodigd een plan voor ontwikkeling, herinrichting en herbestemming in te dienen en daarbij een prijs te bieden waarvoor zij de voormalige gemeentewerf willen kopen om er het ingediende plan ook daadwerkelijk te realiseren.

De voormalige gemeentewerf kan worden (her)ontwikkeld voor nieuwe functies tot een bruisend knooppunt van aan de Leusdense samenleving verbonden duurzame maatschappelijke activiteiten. Te denken valt aan activiteiten op het gebied van educatie, recreatie, zorg, religie, verenigingsleven en beperkte mogelijkheden voor horeca en verkoop.

Het is belangrijk dat bij de herontwikkeling een sluitende businesscase wordt gerealiseerd, waarbij tevens geborgd wordt dat exploitatie, onderhoud en beheer van het terrein aantoonbaar en duurzaam wordt ondergebracht bij de eigenaren/gebruikers van het terrein.

1.1 Publiek Programma van Eisen/Ontwikkelingskader

Met dit Publiek Programma van Eisen (PPvE) wordt aangegeven welke ambities de gemeente Leusden heeft met de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf en welke eisen hieraan gesteld worden.
Het PPvE geeft de kaders weer wat er op het terrein wel en niet mag en kan worden ontwikkeld en gevestigd. De verwachting is dat potentiële kopers/gegadigden zich uitgedaagd voelen om binnen deze kaders met plannen voor een nieuwe inrichting en bestemming te komen.
Het PPvE beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten die vanuit publieke belangen geborgd moeten worden voor een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldige herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf.
Het PPvE bevat de publieke eisen, bijzondere randvoorwaarden en de aandachtspunten waaraan bij ontwikkeling van het terrein moet worden voldaan of waar anderszins rekening mee moet worden gehouden. Het gaat hierbij om eisen en ambities ten aanzien van omvang en grootte van (bouw) volumes en oppervlakken, maar ook om kwalitatieve eisen en ambities m.b.t. de functies zoals werken, zorg, landschap, natuur, toegankelijkheid, ontsluiting, duurzaam beheer en onderhoud.

1.2 Doel en status van het PPvE

Het PPvE is in opdracht van de gemeente Leusden door Gebiedscoöperatie O-gen opgesteld. De provincie Utrecht is hierover geconsulteerd. Aangezien dit PPvE een gemeentelijk aanbestedingsdocument is behoort het niet tot de taken van Gedeputeerde Staten om hiermee in te stemmen. Ambtelijk heeft de provincie op 28 februari 2017 gemeld zich goed te vinden in dit PPvE.
Het PPvE is op [DATUM] door de gemeenteraad van Leusden vastgesteld als kader waarbinnen de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf kan plaatsvinden.
De vaststelling van het PPvE door de gemeenteraad van Leusden als ontwikkelingskader en de ambtelijke opstelling van de provincie bieden de zekerheid dat deze overheden de noodzakelijke planologische ruimte zullen bieden voor realisatie van een plan voor eventuele herbestemming van het terrein, mits dat binnen de kaders van dit PPvE blijft. Wel kunnen gemeente en provincie het wenselijk achten om, bijvoorbeeld vanwege de kennis en kunde van de uiteindelijk uitgekozen kopende partij, aanvullende en concrete eisen stellen aan het uitwerkings- en vervolgproces. De wettelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan kan pas ná verkoop van het terrein in gang worden gezet, als duidelijk is wie de koper is en welke bestemming gevestigd zal worden.

Uiteraard dient voor wijziging van het bestemmingsplan de normale inspraakprocedure gevolgd te worden. Ingekomen zienswijzen kunnen een nadere afweging noodzakelijk maken en eventueel leiden tot aanpassingen in het plan.

1.3 Biedboek/verkoopwijzer

Het PPvE is kader en uitgangspunt voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf en daarmee een belangrijk stuk in de openbare verkoopprocedure voor dit object.
In het PPvE is een set van eisen en randvoorwaarden opgenomen waaraan ingediende plannen in ieder geval moeten voldoen. Daarnaast wil het PPvE dermate uitnodigend zijn dat inschrijvers meerwaarde weten te creëren voor mens, markt en maatschappij. De mate waarin de ingediende plannen voldoen en zo mogelijk uitstijgen boven de eisen en randvoorwaarden die in het PPvE zal, samen met het geboden aankoopbedrag, bepalen aan welke inschrijver het terrein zal worden verkocht.
De koper die het object via de openbare inschrijvingsprocedure verwerft, verplicht zich met de aankoop het bij inschrijving ingediende plan te realiseren.

Ten behoeve van de (openbare) verkoopprocedure wordt tegelijk met dit PPvE een Biedboek openbaar gemaakt. Het Biedboek geeft algemene informatie over het te koop aangebodene en het beschrijft de verkoopprocedure en de voorwaarden en criteria die gelden, zoals: wanneer en waar de inschrijving zal plaatsvinden, aan welke voorwaarden de ingediende plannen moeten voldoen en welke producten daarbij aangeleverd moeten worden. Ook wordt in het Biedboek beschreven aan de hand van welke criteria bepaald zal worden aan welke inschrijver de koop van de voormalige gemeentewerf gegund zal worden.

1.4 Leeswijzer

Dit Publiek Programma van Eisen is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt de ligging van de voormalige gemeentewerf toegelicht. In hoofdstuk 3 staat de ontwikkelingsvisie voor dit terrein beschreven. In het laatste hoofdstuk 4 wordt concreet gemaakt aan welke eisen het plan voor ontwikkeling en beheer van het terrein aan de Hamersveldseweg concreet moet voldoen. In bijlage 1 staan de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders kort beschreven.

2 Ligging en identiteit van het object

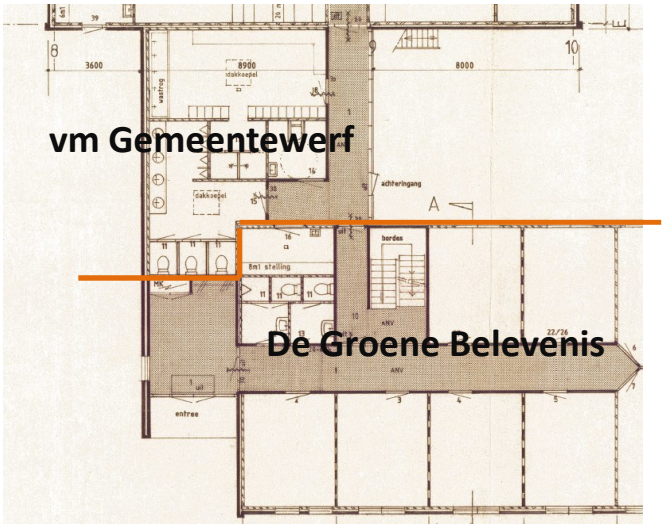
2.1 Ligging

De voormalige gemeentewerf ligt in de dorpsrand van Leusden, aan de Hamersveldseweg 105. Het maakt deel uit van een groter perceel van de gemeente Leusden waarop tevens een educatief centrum is gevestigd dat gebruik maakt van (delen van) de aanwezige gebouwen en een deel van het buitenterrein ingericht heeft voor milieu-educatieve doelen. Aan de oostzijde is een vochtig grasland dat de overgang vormt naar natuurgebied De Schoolsteegbosjes.

2.2 Overzicht huidige bebouwing

Het terrein dat voor verkoop en ontwikkeling wordt aangeboden bevat vier (in basis leeg op te leveren) opstallen, namelijk:

- voormalige gemeenteloods; Oppervlakte ca. 731 m2, inhoud ca. 3895 m3; bouwjaar 1992.
  De loods staat in verbinding met het aanpalende kantoorgebouw, dat in gebruik is bij St. De Groene Belevenis. In de loods bevinden zich toiletten en douchegelegenheden.



ouw, bouwjaar 1992, bestaande uit twee verdiepingen, met een gezamenlijk vloeroppervlak van ca. 430 m2, ingericht als kantoorruimte, voorzien van entree, sanitair en trappenhuis.

- een kleine kapschuur zonder wanden. Oppervlakte 45 m2; bouwjaar 1992.

- een kapschuur met een open voorkant. Oppervlakte112 m2; bouwjaar 1992.

Totale volume van de gebouwen: ca. 5990 m3
Totaal bebouwd oppervlak: ca. 1100 m2; totaal vloeroppervlak ca. 1308 m2
Totaal grondoppervlak van het te koop aangeboden terrein: ca. 0,82 ha

3 Ontwikkelingsvisie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van het voormalige gemeentewerfterrein als een locatie voor duurzaam maatschappelijk ondernemen.
De gemeente heeft voor dit terrein twee ambities centraal gesteld:

1. versterken van de verbinding stad en platteland
2. ontwikkeling van een aantrekkelijk werkmilieu in het sociaal-maatschappelijk domein

Daarnaast ziet de gemeente belangrijke meerwaarde in een verbinding met het huidige gebruik van een deel van het terrein door Stichting De Groene Belevenis ter versterking van duurzaamheidseducatie.

3.1 Ambities voor ontwikkeling gemeentewerf

Voor de locatie van de voormalige gemeentewerf is een ontwikkelingsvisie opgesteld waarin deze 2 ambities zijn uitgewerkt. Samengevat kan worden gesteld dat de gemeente graag een ontwikkeling op deze locatie tot stand ziet komen die op sociaal-maatschappelijk en economisch vlak nauw verbonden is aan de samenleving van Leusden en die, zo mogelijk, ook een versterking van de bestaande functie van een deel van het terrein als milieu-educatiecentrum oplevert. Voor wat betreft de exploitatie verwacht de gemeente dat er een gezonde en duurzame bedrijfsvoering ontstaat die zonder additionele algemene overheidsmiddelen voor het in stand houden ervan kan functioneren.

3.1.1 Versterken van stad en platteland

De unieke ligging van dit terrein aan de rand van dorpskern Leusden en het doel van de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf biedt mogelijkheden om het aanliggende stedelijke gebied te verbinden met het landschap van het landelijke gebied. Door deze verbinding kan de voormalige gemeentewerf toegankelijk en beleefbaar worden voor bewoners, omwonenden, recreanten en ondernemers. Bijvoorbeeld op aspecten als sociale cohesie, regionale voedselproductie, zorg en cultuur ziet de gemeente hiertoe goede mogelijkheden. Planindieners worden dan ook uitgenodigd om deze ambitie te realiseren door in hun plan nadrukkelijk aandacht te geven aan de volgende aspecten:

- De ontwikkeling dient concrete en lokaal ge- en verbonden maatschappelijke en recreatieve functies toe te voegen. Dit moet leiden tot een groter aanbod van diensten en producten, die kunnen bijdragen aan een duurzame exploitatie.
- Het plangebied moet bij voorkeur overdag openbaar en gratis toegankelijk zijn.

3.1.2 Ontwikkeling van nieuwe werkmilieus in het sociaal-maatschappelijke domein

De ligging op de overgang van het stedelijke gebied en landelijke gebied maakt het plangebied interessant voor kleinschalige werk- en woonlocaties, maar ook voor andere functies. Voorbeelden van zulke functies zijn: recreatie, zorg, educatie, landbouw, water en alternatieve energievoorzieningen. Het plangebied biedt voor deze mogelijke functies de ruimte.
Voor het uitwerken van een business case is het de gemeentelijke ambitie om een locatie voor duurzaam maatschappelijk ondernemen te realiseren waarbij landelijke werk- en of woonmilieus met functiemenging worden ontwikkeld. Dit betekent dat de volgende eisen in een business case / ondernemingsplan ten minste moeten worden toegelicht en worden onderbouwd:

- De ontwikkeling draagt bij aan de economie van de omgeving. Dit moet blijken uit het aantal nieuwe arbeidsplaatsen en de wijze waarop er wordt samengewerkt met lokale partijen.
- De gebouwen dienen geschikt gemaakt te worden voor meerdere functies, zoals werk-, zorgfunctie, waarbij wonen ten dienste van deze functie mogelijk is.

3.1.3 Versterken van de locatie Hamersveldseweg als hét milieu- en educatiecentrum van Leusden en omgeving

Een deel van het terrein is langdurig gecontracteerd door de gemeente met St. De Groene Belevenis. Hierop staan kantoor- en educatieruimten en is een deel van het buitenterrein ingericht als zogeheten struintuin. Deze stichting is een voortzetting van de gemeentelijke natuur- en milieueducatie en is in 2015 verzelfstandigd. De ontwikkeling naar een duurzaamheidscentrum is ca. 2 jaar geleden ingezet door De Groene Belevenis met een verdieping en verbreding van hun NME-programma.

De gemeente ziet veel meerwaarde in een samenhangend plan en bijvoorkeur dito partnerschap met St. De Groene Belevenis waarmee een structurele versterking en mogelijk verdere verbreding van activiteiten op het gebied van duurzaamheidseducatie wordt bereikt. Dit moet dan leiden tot een sterkere verankering in de Leusdense samenleving en een exploitatie van deze activiteiten die beduidend minder afhankelijk is van (gemeentelijke) overheidsbijdragen. Daarom wordt het voorste gedeelte van het gebouw aan de Hamersveldseweg 105, waarin De Groene Belevenis nu haar kantoorruimten heeft, ook in de verkoop van het terrein betrokken. Planindieners worden ten aanzien van deze ambitie nadrukkelijk uitgenodigd met voorstellen te komen die een aantoonbare meerwaarde opleveren voor duurzaamheidseducatie in Leusden, te meten in aantal activiteiten, deelnemers en kosten-baten. Plannen die hierin niet voorzien kunnen op basis van de beoordelingscriteria in het Biedboek wel ontvankelijk zijn en meedingen in de gunning, maar zullen dan op dit aspect slechter scoren.

4 Programma van eisen gemeentewerf Hamersveldseweg

In de voorgaande hoofdstukken werden de ontwikkelingsvisie en de ligging en karakteristieken van het terrein aan de Hamersveldseweg, dat te koop zal worden aangeboden. De ruimtelijke kaders, waarbij voor de planindieners diverse randvoorwaarden zijn vermeld, staan in Bijlage 1 van dit Publiek Programma van Eisen.

In dit hoofdstuk worden de uit de ontwikkelingsvisie voortvloeiende eisen en wensen, waaraan een ontwikkelingsplan voor de gemeentewerf moet voldoen, concreet gemaakt en samengevat.

4.1 Wat kan er niet?

Het Publiek Programma van Eisen wil uitnodigend zijn voor initiatiefnemers. Daarbij is het ook zaak om duidelijkheid te bieden over plannen van potentiële kopers die juist niet op planologische medewerking cq gunning door de gemeente kunnen rekenen.

Kantoorontwikkeling
Er is lokaal en regionaal sprake van een grote leegstand van kantoorgebouwen. Daarom wordt aan een dergelijke ontwikkeling geen medewerking verleend.

Detailhandel
De gemeentelijke detailhandelvisie 2015 vermeldt dat voor detailhandel buiten de Leusdense winkelcentra geldt dat er in de basis geen medewerking wordt verleend aan detailhandels-ontwikkelingen die een groot verdringingseffect hebben voor bestaande en geplande functies in de winkelcentra. Voor het bestaande winkelgebied van de Hamersveldseweg is de visie helder, namelijk: geen uitbreiding van de aanwezige m2 en bij voorkeur centraliseren richting Hamershof en Biezenkamp om daar leegstand te verminderen cq te voorkomen.

De gemeente wil eventueel wel ruimte bieden aan vernieuwende, specifiek aanvullende concepten die niet in de centra gehuisvest kunnen worden en geen “drager” zijn van de huidige winkelcentra, maar dat vereist specifiek maatwerk op dit aspect.

Woningbouw
Woningbouw sec op deze locatie past niet in de in dit programma van eisen geformuleerde ambitie van de gemeente. Wel kan wonen als ondergeschikte invulling plaats vinden ten dienste van de op dit terrein te realiseren functies (zie ook par. 3.1.2). (maximaal 1 woning, maximaal 450 m3).

4.2 Wat kan er wel?

In onderstaande tabel is een aantal economische activiteiten opgenomen, waaraan de gemeente op deze locatie in basis planologische medewerking verleent aan de vestiging van bedrijven of activiteiten volgens deze tabel.
Deze activiteiten zijn een selectie uit de zogeheten Standaard Bedrijfsindeling 2008, versie 2016.
De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) is een door het Centraal Bureau voor de Statistiek van Nederland (CBS) ontworpen classificatie van economische activiteiten. Met de Standaard Bedrijfsindeling wordt de economie onderverdeeld in categorieën, zoals de chemische industrie, de bouwnijverheid en het verzekeringswezen. De SBI biedt een indeling van alle economische activiteiten, ofwel alle op de productie van goederen of diensten gerichte activiteiten, zowel van het bedrijfsleven als van de overheid.
Het complete overzicht van de Standaard Bedrijfsindeling is in te zien op: www.cbs.nl/de-structuur-van-de-

sbi-2008-versie-2016

Voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf is op basis van deze SBI een analyse gemaakt van die economische activiteiten die naar opvatting van de gemeente hieraan positieve bijdrage leveren.

Thema	**code**	**omschrijving**
Landbouw, bosbouw en visserij	01.1	teelt van eenjarige gewassen
	01.2	teelt van meerjarige gewassen
	01.3	teelt van sierplanten
	01.4	fokken en houden van dieren
Industrie	11	vervaardigen van dranken
Groot- en detailhandel	47.2	detailhandel, gespecialiseerde winkels in voedings- en genotmiddelen
	47.91	detailhandel via internet
Logies- maaltijd-, en drankverstrekking	56	restaurant
Informatie en communicatie:	63.1	dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	81.3	landschapsverzorging
Onderwijs	85.31.3	praktijkonderwijs Primair en Voortgezet Onderwijs
	85.32.2	educatie MBO
	85.51	cultureel onderwijs
Gezondheids- en welzijnszorg	88	maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting
Cultuur, sport en recreatie	91.02	musea, kunstgalerieën en -expositieruimten
	91.04	dieren- en plantentuinen (kinderboerderijen, natuurbehoud)
Overige dienstverlening	94	levensbeschouwelijke en politieke organisaties, belangen- en ideële organisaties, hobbyclubs

In aanvulling op bovenstaande lijst wordt in ieder geval geen planologische medewerking verleend aan de ontwikkeling van economische activiteiten die volgens de Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG 2009) geplaatst zijn in milieucategorie 3.2 of hoger.

4.3 Eisen m.b.t. bebouwing en bouwvolume:

a. Voor nieuwe gebouwen geldt een maximale goothoogte van 4 m en een maximale nokhoogte van 8 m.
b. Het totale bouwvolume, inclusief evt. te handhaven gebouw(en), is niet groter dan het thans bestaande bouwvolume van ca. 5990 m3. De totale bebouwde oppervlakte is niet groter dan de thans bebouwde oppervlakte van ca. 1100 m2.
c. De werkfunctie is de dragende functie op het erf. De functie “werken” wordt alleen toegestaan voor zogenaamde vrije beroepen.
d. In een gebouw kunnen meerdere werkfuncties onder één dak worden gehuisvest.
e. Er dient te worden voldaan aan het beleid dat is vastgesteld in de Welstandsnota 2014 van de gemeente Leusden.

4.4 Eisen aan ontwikkelingsplan

Een ontwikkelingsplan voor de gemeentewerf omvat een ruimtelijk en programmatisch voorstel dat moet voldoen aan de volgende ruimtelijke en functionele randvoorwaarden:

1. Het te ontwikkelen plan dient expliciet aandacht te geven aan de kwaliteit van de directe leefomgeving op het gebied van landschap, vormgeving van het plan en verkeersaspecten. Daar horen ook voorstellen bij die een concrete bijdrage leveren aan het herkenbaar en beleefbaar maken van de kernkwaliteiten van het omringende landschap en of aan het behoud en ontwikkeling van het nabijgelegen Nationaal Natuur Netwerk.
2. Eventuele werk- woonlocaties dienen een concrete bijdrage te leveren aan een creatieve en innovatieve economie, zulks binnen de context van de ontwikkelingsvisie van het gemeentewerfterrein en op die manier aan te sluiten bij de lokale behoeften op dit vlak. Dit moet blijken uit het aantal nieuwe arbeidsplaatsen en de wijze waarop er wordt samengewerkt met lokale partijen. In dit verband worden heldere voorstellen verwacht die, bijvoorbeeld, gericht zijn op het vergroten van het aanbod van zorg, streekproducten, (extensieve) vormen van recreatie en toerisme in de gemeente Leusden.
3. Er dient een voorbeeldwerking uit te gaan op het gebied van energieneutraal ondernemen, geen fossiele brandstoffen (zie ook par. 4.6). Bij ver- en nieuwbouw streven naar maximalisatie van het principe 'cradle to cradle' van bouwmaterialen, lozing van hemelwater van terrein en gebouwen op het watersysteem in de omgeving volgens het principe 'vasthouden/infiltreren-bergen-afvoeren' .
4. In de omgeving van het terrein ligt natuurgebied Schoolsteegbosjes. We nodigen indieners uit om met voorstellen te komen die gaan over bewustwording van de kwaliteit van lokale natuur- en landschapswaarden en hoe deze effectief te maken.
5. Sterk verkeersaantrekkende functies zijn niet toegestaan. De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de toegestane verkeersintensiteit de historische situatie toen de gemeentewerf nog in bedrijf was.
   Gezien de ligging aan de dorpsrand van Leusden en de beperkte ruimte aan de Hamersveldse weg dient parkeren van bezoek op het terrein zelf plaats te vinden.
   In combinatie hiermee dient ter vermindering van de huidige parkeeroverlast in de buurt minimaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ten behoeve van St. De Groene Belevenis.
6. Behouden van vrije doorgang voor hulpdiensten in geval van calamiteiten vanaf de Hamersveldseweg naar de toegang van de struintuin, gelegen achter op het terrein. Deze toegang dient ook behouden te worden voor (incidentele) leveranciers van de struintuin.

Het ontwikkelplan bevat tevens een beschrijving en calculatie van de wijze waarop beheer, exploitatie en onderhoud van het terrein over langere termijn (>10 jaar) zal worden vorm gegeven.
Uit de beschrijving en calculatie moet blijken dat beheer en onderhoud kwalitatief en duurzaam zal zijn en dat wordt geborgd dat dit geldt voor nu en voor later.

De beschrijving gaat tenminste in op de volgende aspecten:

- In geval van een gezamenlijke inschrijving door een groep van initiatiefnemers: de ver- en toedeling van eigendom van terrein en opstallen over de toekomstige eigenaren / bewoners / gebruikers (bij voorbeeld in de vorm van splitsing van het eigendom in appartementsrechten die in eigendom komen van de leden van een op te richten Vereniging van Eigenaren[1] of door vestiging van een Mandeligheid[2]).
- De organisatie van beheer en onderhoud van gronden, gebouwen, beplanting, landschapselementen, gaarden en tuinen etc ., en het beleggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden in dit kader (bijvoorbeeld bij leden van de VvE of bij de mandelige eigenaren).
- De wijze waarop het hiervoor gaande ook voor de toekomst is geborgd (bij voorbeeld door het opnemen van kettingbedingen in koopakten).

[1] Art 5:106 BW stelt dat een eigenaar of erfpachter bevoegd is zijn recht op een gebouw met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.

[2] Mandeligheid ex art. 5:60 BW ontstaat als een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. In beide gevallen is sprake van een gemeenschap, dan wel van gemeenschappelijke gedeelten.

- Bij koop van het kantoorgebouw dient het lopende huurcontract van St. De Groene Belevenis gerespecteerd te worden door de koper.

4.5 Zorgwonen

Met betrekking tot een eventuele functie als woon-zorgvoorziening geldt het volgende:
Met de inwerkingtreding van de Wet op Jeugdzorg, Wmo2015 en Wet Langdurige zorg (Wlz) zijn ook de verantwoordelijkheden voor de gemeente veranderd. Onder de AWBZ bestonden de zogenaamde zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 9. ZZP 1, 2 en 3 zijn per 2015 afgeschaft en ZZP 4 is per 2016 vervallen. ZZP 5 en hoger valt onder de Wet Langdurige zog (Wlz) en wordt gefinancierd vanuit de Zorgverzekeringswet (Zwv).
Het gevolg van het afschaffen van ZZP 1t/m 4 is dat de bekostiging van *wonen* en *zorg* langs gescheiden wegen gaan. De opgave voor de gemeente ten aanzien van de extramuralisering, ligt daarmee vooral op het vlak van het regelen van voldoende zorg en ondersteuning thuis. Deze zorg en ondersteuning kan geboden worden in Zorg in Natura (ZIN) of in de vorm van een Persoonsgebonden budget (PGB). Uitgaande van het woonplaatsbeginsel, betekent dat de gemeente Leusden verantwoordelijk is voor de financiering van zorg en ondersteuning op basis van de Wmo 2015.
Per 1 januari 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de Jeugdzorg en daarmee ook voor het bieden van zorg en ondersteuning. Voor financiering van de Jeugdzorg (tot 18 jaar) is het woonplaatsbeginsel van ouder(s) het uitgangspunt.
De gevolgen van de extramuralisering zijn nog niet bekend. Dit betekent dat er nog geen zicht op de daadwerkelijke (woon)behoefte van Leusdenaren, ook in het licht van de bevolkingsprognose. Wel is helder dat in Leusden sprake is van een overcapaciteit van intramuraal aanbod (ZorgZwaartePakket 5 en hoger), dit volgens analyse van Achmea. Het overige intramurale aanbod (specifiek voor senioren), ZZP 4 en lager wordt herontwikkeld, waarbij wonen en zorg wordt gescheiden.

Om antwoord te kunnen geven om wel of niet in te stemmen met een voorgesteld nieuw (woon) initiatief, worden de volgende criteria gehanteerd om tot een objectieve afweging te komen.

1. Ten behoeve van de te doorlopen planologische procedure moet in het ontwikkelplan/de aanbieding onder andere de werkelijke behoefte aan deze woningen gemotiveerd worden onderbouwd. Deze onderbouwing en de eventueel noodzakelijke afstemming in omvang en tijdstip van realisatie van het project is aan de initiatiefnemers;
2. Minimaal 50% van de wooncomponent van de voorziening wordt toegewezen aan inwoners van de gemeente Leusden;
3. Het initiatief is innovatief, aanvullend op de bestaande voorzieningen en sluit aan op de lokaal vastgestelde principes van het sociaal domein Leusden (beleidskader ‘Dichtbij mensen’) en uitgangspunten van de herijking Woonvisie 2015);
4. Samenwerking met lokale maatschappelijke partners is een pré, waarbij ingezet wordt op werken door mensen met een beperking;
5. De gemeente levert -op grond van de Wmo of Jeugdwet- geen financiële bijdrage aan realisatie en/of exploitatie van de (woon)zorgvoorziening. Partijen die zorgactiviteiten willen ontplooien hebben voor de financiering hiervan een contract met zorgleveranciers. Bij aanvang is er een sluitende businesscase;
6. Woonvormen in bestaande (te renoveren) panden worden, mede in het licht van de herstructurering van bestaand zorgvastgoed onder de Wet Langdurige zorg (Wlz) gestimuleerd. Als blijkt uit onderzoek dat er geen geschikte locatie is binnen de bestaande bouw, behoort nieuwbouw ook tot de opties.

4.6 Energie

In juni 2010 werd in de gehele EU de Richtlijn 2010/30/EU van kracht. Die houdt in dat in alle lidstaten per 2020 alleen nog woningen mogen worden gebouwd met een netto energieverbruik voor verwarming, warm water, ruimtekoeling, verlichting en ventilatie van ongeveer nul. Dat komt overeen met Nederlands energielabel A++++ . De term die hiervoor in Europa wordt gehanteerd is nZEB, oftewel nearly Zero Energy Building, oftewel Bijna EnergieNeutraal Gebouw: BENG. Van de indieners wordt verwacht dat hun plannen hieraan voldoen.

4.7 Landschap

In het geval de bestaande bebouwing wordt gesloopt en herbouw plaatsvindt is het van belang een goede landschappelijke analyse te maken. Door het eventueel verplaatsen van bebouwing ontstaat er een nieuw landschappelijk perspectief. Dit nieuwe perspectief moet gebaseerd zijn op een visie uitgewerkt in een landschapsplan. Het landschapsplan toont hoe de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en het plan de ruimtelijke kwaliteit verbetert op basis van zichtlijnen, samenhang van de bebouwing, gebouwontwerp en groenontwerp. Specifiek dient ter voorkoming van lichthinder in de omgeving aandacht gegeven te worden aan het verlichtingsplan voor het terrein.

Bijlage 1 ruimtelijke kaders

De voormalige gemeentewerf ligt, planologisch gezien, in het landelijk gebied van de provincie Utrecht. Daarmee zijn, naast de lokaal geldende beleidsregels uit het gemeentelijk bestemmingsplan, ook provinciale ruimtelijke beleidskaders van toepassing op de ontwikkeling van dit terrein. In deze bijlage staat informatie over de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de hiermee verbonden Ruimtelijke Verordening. Daarnaast wordt inzicht gegeven in het vigerende bestemmingsplan voor dit terrein.

B1.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 van provincie Utrecht (PRS) vormt het provinciale beleidskader voor het ontwikkelen van initiatieven op het voormalig gemeentewerfterrein. Daarbij moet de ontwikkeling passen binnen de regels die gesteld worden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV vormt de uitwerking van het provinciale beleid en geeft regels waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. In ruil voor aanvullende kwaliteiten kan extra ruimte voor nieuwe functies worden geboden. Hieronder wordt beschreven welke doelstellingen betrekking hebben op de locatie van het voormalige gemeentewerfterrein aan de Hamersveldseweg.
Duurzaam maatschappelijk ondernemen als concept wordt niet letterlijk genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De intenties (extra gebruiksmogelijkheden in combinatie met betere verbinding naar de samenleving van Leusden (zorg, welzijn, onderwijs, ouderen, ondernemers) sporen echter prima met het provinciaal beleid en regelgeving.
Voor de gemeente Leusden geldt eveneens dat de nieuwe invulling van de gemeentewerf moet bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit én dat het maatschappelijke meerwaarde oplevert.
In de navolgende tekst wordt, binnen de context van de algemene lange termijnvisie van de provincie ingezoomd op de provinciale beleidskaders op het niveau van de voormalige gemeentewerf.

B1.2 Agenda Utrecht 2040

Als zogeheten stip op de horizon heeft de provincie in 2010 de Agenda Utrecht 2040 opgesteld. De kern van de langetermijnvisie in deze Agenda Utrecht 2040 luidt als volgt:

Utrecht kiest voor een strategie van duurzame ontwikkeling en behoud van aantrekkingskracht. We versterken waar we goed in zijn en streven naar uitgebalanceerde groei van de kwaliteit van de regio. We streven naar een provincie waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur; wonen en werken vooral binnen stedelijk gebied, compact en intensief bij OV-knooppunten; behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteiten, zoals gezondheid en leefbaarheid en behoud van kernkwaliteiten landelijk gebied, zoals openheid en biodiversiteit. We streven naar een provincie:

1. *waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. Ingrediënten: rode contouren, functiemenging en behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.*
2. *met een innovatieve kenniseconomie. Ingrediënten: inzet op kennisintensieve en diensteneconomie, meer woon-werkcombinaties, bestaande bedrijventerreinen duurzaam maken, intensiveren en functiemenging.*
3. *die bereikbaar is, met auto, fiets of OV in een beter milieu. Ingrediënten: woon- werk en recreatielocaties moeten bereikbaar zijn en blijven, doorstroom bestaande netwerken verbeteren, stimuleren alternatieven.*
4. *die klimaatneutraal en klimaatbestendig is. Ingrediënten: minimaliseren uitstoot broeikasgassen, omgeving is toegerust op extreme weersomstandigheden, wateropslag, dijkverzwaring, robuuster ecosysteem.*
5. *waarin alle mensen meetellen en kunnen meedoen op school, in hun wijk en in hun vak. Ingrediënten: kleinschalige woonvormen, flexibele woonconcepten, functiemenging, ontmoetingsplekken.*
6. *met een mooie natuur en gevarieerd landschap. Ingrediënten: verbeteren kwaliteit landschap, economisch meer benutten sterke punten landschappen, betere kwaliteit natuur, duurzame en verbrede landbouw.*

B1.3 Ruimtelijke ontwikkeling richting 2028

Deze langetermijnvisie is door de provincie vertaald in een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2028. De rode draad daarin is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. Daarbij moet er onder andere ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod
- een concurrerend vestigingsmilieu voor met name de kennis- en creatieve bedrijven
- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering en energietransitie.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid maakt de provincie twee prioritaire keuzes, namelijk:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling
- versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied

De provincie heeft hieruit vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd:

- duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.
Hieronder worden de voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf relevante aspecten van deze pijlers beschreven en worden deze vertaald naar randvoorwaarden die aan de planindieners worden gesteld (zie ook par. 4.4 van het PPvE).

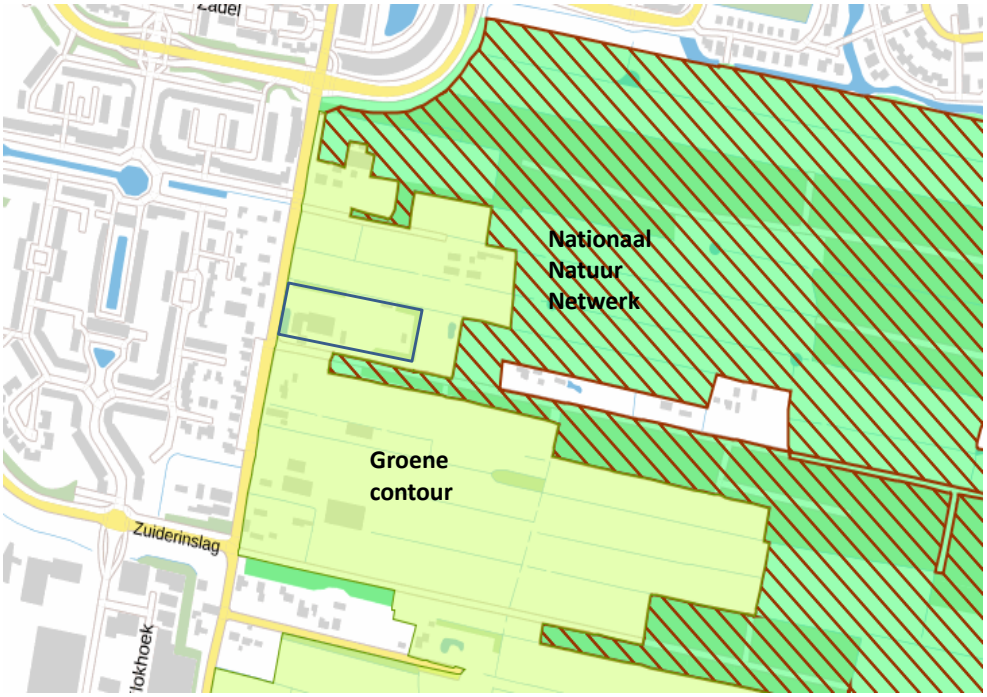
duurzame leefomgeving

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving sorteert Utrecht voor op de klimaatverandering. De provincie heeft de ambitie om in 2040 zowel klimaatneutraal als klimaatbestendig te zijn. Onderdeel hiervan is een toename van het gebruik van duurzame energiebronnen. Dit is niet alleen gewenst voor het halen van de ambitie, maar ook om minder afhankelijk te zijn van fossiele energiebronnen. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor het duurzaam opwekken van energie en de mogelijkheden bieden om energie- of warmtevragende en energie- of warmteleverende functies bij elkaar te brengen. Utrecht stimuleert het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, biomassa, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte. Gemeenten worden uitgenodigd om met initiatieven hiervoor te komen die door de provincie worden ondersteund en gefaciliteerd.
Daarnaast streeft de provincie bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Bij verstedelijking en renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding hiervan worden gemeenten en initiatiefnemers gestimuleerd invulling te geven aan energiebesparing en het opwekken van duurzame energie.
Voor klimaatbestendigheid is het belangrijk om onder meer te beschikken over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem. In het kader van klimaatbestendigheid is het onder andere van belang dat ingespeeld wordt op het voorkomen van wateroverlast en van hittestress bij een toenemend aantal dagen met tropische hitte.
Belangrijk onderdeel van een duurzame leefomgeving is gezondheid. De provincie streeft er naar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Gezondheid heeft vele aspecten, denk bijvoorbeeld aan goed wonen, schone lucht, water en bodem, werkgelegenheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de mogelijkheid voor ontmoeting, ontspanning en beweging.

aandachtspunten voor planindieners:
Er dient een voorbeeldwerking uit te gaan op het gebied van:
- energieneutraal ondernemen, geen fossiele brandstoffen,
- bij ver- en nieuwbouw streven naar maximalisatie van het principe 'cradle to cradle' van bouwmaterialen,
- lozing van hemelwater van terrein en gebouwen op het watersysteem in de omgeving volgens het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren' .

beschermen kwaliteiten

Ontwikkeling van de kwaliteiten die de provincie dooraderen is gewenst, omdat dit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd een rol bij ontwikkelingen waarbij Utrecht streeft naar behoud daarvan.
De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten (Zie ook: www.provincie-utrecht.nl/kwaliteitsgids). Bij elke ontwikkeling die voorgenomen wordt en die invloed heeft of kan hebben op het landschap, vormen de kernkwaliteiten een uitgangspunt. Hiermee werkt de provincie aan behoud van deze kernkwaliteiten. De provincie is, onder andere op grond van Europees beleid, als gebiedsregisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit van de natuur, de bescherming van de biodiversiteit. Dit zowel binnen als buiten het Nationaal NatuurNetwerk (NNN vh EHS). Biodiversiteit en beleefbare natuur dragen bij aan het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de provincie. De provincie zet in op het verder ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden. Verbetering van de wisselwerking tussen het bodem- en watersysteem, de natuur en het menselijk handelen, moet een kwaliteitsverbetering van de natuur opleveren.
Het voormalige gemeentewerfterrein ligt in de zogeheten Groene Contour. Door andere partijen dan de provincie kan hier op vrijwillige basis natuur worden gerealiseerd, door de inzet van aanvullende arrangementen. Na realisatie zet de provincie dit om in NNN. Zolang de nieuwe natuur hier nog niet is gerealiseerd biedt Utrecht ruimte om het bestaande gebruik voort te zetten, maar voorkomt grootschalige ontwikkelingen die het hier realiseren van nieuwe natuur onmogelijk maken.



aandachtspunten voor planindieners:
Het voormalige gemeentewerfterrein als zodanig wordt niet verondersteld omgezet te worden naar nieuwe natuur. Vanwege de unieke ligging nabij Schoolsteegbosjes nodigt de gemeente initiatiefnemers uit om met voorstellen te komen die een concrete bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap en of de ontwikkeling van het Nationaal Natuur Netwerk (zie ook aandachtspunten bij pijler 'dynamisch landelijk gebied').

vitale dorpen en steden

Deze pijler onder de provinciale ruimtelijke ontwikkeling richt zich vooral op het laten plaatsvinden van de ontwikkeling van wonen en werken in het bestaande stedelijke gebied. Accent dat van toepassing is op de herontwikkeling van het voormalige gemeentewerfterrein, juist aan de rand van de stedelijke kern Leusden, is in dit verband:

- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (waaronder het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken op binnenstedelijke ontwikkeling.

De regionale economie moet qua ontwikkeling vooral zijn gericht op vitaliteit en innovatie, aansluitend bij de economische kracht van de regio. Het profiel van Utrecht is groen, gezond en slim.

aandachtspunten voor planindieners:

- Eventuele werk- woonlocaties dienen een concrete bijdrage te leveren aan een creatieve en innovatieve economie nen op die manier aan te sluiten bij de lokale behoeften op dit vlak.
- Bij het te ontwikkelen plan dient expliciet aandacht te worden gegeven aan de kwaliteit van de directe leefomgeving op het gebied van landschap, vormgeving van het plan en verkeersaspecten.

dynamisch landelijk gebied

De provincie Utrecht wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden. Ze koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Een verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied moet zoveel

mogelijk worden voorkomen. Dit beleid vormt de contramal van het beleid voor de vitale dorpen en steden. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden en daarmee aan de aantrekkelijkheid van onze provincie.

Uiteraard is het voor zowel het landelijk, als stedelijk gebied belangrijk dat stad en land goed met elkaar zijn verbonden. Daarom biedt de provincie mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteiten van de zones rondom de kernen. Zij denkt hierbij aan gebiedsontwikkelingen waarin groene en recreatieve kwaliteiten verbonden worden met stedelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een goede afronding van de kern en daarmee aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu. Voor verdere verbetering van dit laatste biedt de provincie ook ruimte voor de uitplaatsing van (hinderveroorzakende) functies vanuit de kern ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw.

Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de toevoeging van nieuwe kwaliteit.

Zowel vanwege de toenemende vraag naar recreatie als het hebben van een tegenhanger van de toenemende verdichting in de dorpen en steden, zijn ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijetijdsbesteding gewenst. Utrecht wil samen met andere partijen voorzien in de toegenomen behoefte aan recreatiemogelijkheden op korte afstand van de woonomgeving. De eenheid tussen stad en ommelanden wil de provincie versterken.

aandachtspunten voor planindieners:

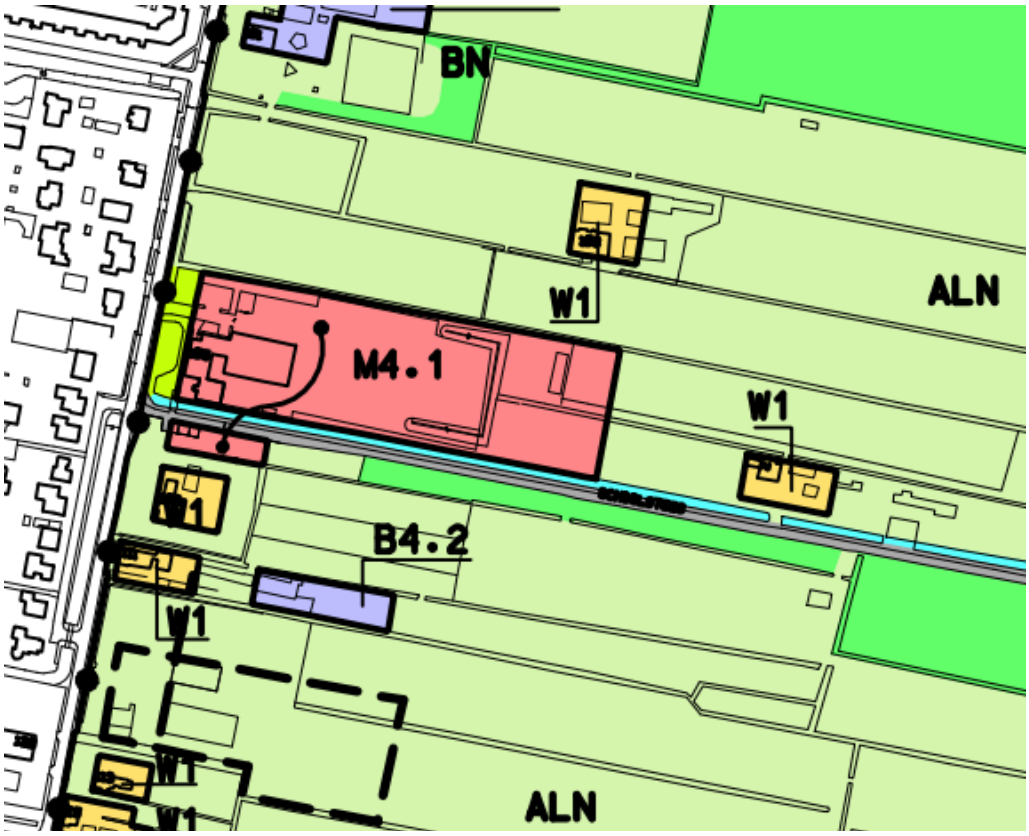
- Helder maken hoe de kernkwaliteiten van de omgeving van Leusden herkenbaar en beleefbaar worden.
- De gemeente nodigt indieners uit om met voorstellen te komen die gericht zijn op het vergroten van het aanbod van zorg, streekproducten, extensieve vormen van recreatie en toerisme in de gemeente Leusden.
- In de omgeving van het terrein ligt natuurgebied Schoolsteegbosjes. We nodigen indieners uit om met voorstellen te komen die gaan over bewustwording van de kwaliteit van lokale natuur- en landschapswaarden en hoe deze effectief te maken.

B1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Provincie Utrecht

Het valt te verwachten dat de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf tot een aanpassing van de bestemming zal leiden. De uiteindelijke koper van het terrein is ook verantwoordelijk (initiatiefnemer) voor deze bestemmingsplanaanpassing. Door de provincie Utrecht is de Structuurvisie 2013-2028 opgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vormt de uitwerking van deze Provinciale Structuurvisie. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening staan de regels waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen, waarop planindieners kunnen anticiperen. De PRV is in 2016 herijkt en op 12 december 2016 vastgesteld en in werking getreden.

B1.5 Bestemmingsplan buitengebied 2009, Gemeente Leusden

Het bestemmingsplan buitengebied 2009 is op dit moment in het plangebied van kracht.
Het plangebied is bestemd als ‘Maatschappelijke voorzieningen’ (M). De nadere bestemming is ‘gemeentewerf met kantoor; milieu-educatief centrum met tuin’(M4.1). Voor het plangebied met de desbetreffende bestemming geldt dat er één dienstwoning is toegestaan met daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tuin. Het voor het gehele terrein geldende toegestane maximaal oppervlakte van gebouwen bedraagt 1.250 m2, daarvan is ca. 1.100 m2 beschikbaar voor herontwikkeling van de gemeentewerf. De maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 4 meter en de maximale hoogte 8 meter. Een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan is op de volgende afbeelding weergegeven.



Bestemmingsplankaart 'Buitengebied 2009'. bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de voorschriften bij het bestemmingsplan buitengebied 2009:

Artikel 17 Maatschappelijke voorzieningen

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Maatschappelijke voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. maatschappelijke voorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart aangeduid:

code	nadere bestemming	max. aantal dienstwo-ningen [2]	max. oppervlak-te gebou-wen	max. goothoog-te gebou-wen [1]	max. hoogte gebou-wen [1]
M1.1	nationaal monument Kamp Amersfoort	0	1.000 m²	- m	5 m
M1.2	opleidingscentrum	2	15.000 m²	8 m	12 m
M1.3	conferentie-oord, school, kantoor, hotelaccomodatie	1	5.500 m²	6 m	10 m
M1.4	verzorgingscentrum	1	1.200 m²	4 m	6 m
M1.5	zendmast autotelefoon	0	- m²	- m	30 m
M1.6	zorgboerderij	1	1.800 m²	5 m	9 m
M1.7	gasregelstation	0	200 m²	- m	3 m
M4.1	gemeentewerf met kantoor; milieueducatief centrum met tuin	1	1.250 m²	4 m	8 m

verklaring 1) uitgezonderd niet-inpandige dienstwoningen en bijgebouwen
verklaring 2) 0 = geen dienstwoning toegestaan

b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid, en
c. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen.

Toegestane bouwwerken
2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen bij dienstwoningen behorende bijgebouwen.

Bouwen
3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
a. daar waar op de plankaart binnen een bestemmingsvlak een bebouwingsvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
c. een dienstwoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bebouwingsvlak een of meer andere gebouwen ten behoeve van de betreffende instelling worden of zijn gebouwd;
d. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde dienstwoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
f. de goothoogte en hoogte van niet-inpandige dienstwoningen en bijgebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
niet-inpandige dienstwoningen	6 m	10 m
bijgebouwen	3 m	5 m
erf- of perceelafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een dienstwoning	-	1 m
overige erf- of perceelafscheidingen	-	2 m
windturbines	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	10 m

g. het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen bij het bestemmingsplan).

Vrijstelling ander soort maatschappelijke voorziening
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het per geval (be-)bouwen en gebruiken vangronden en bouwwerken voor een ander soort maatschappelijke voorziening, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening, mits:
a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van de betreffende voorziening, in vergelijking met de

gevolgen van de oorspronkelijke voorziening ten aanzien waarvan vrijstelling wordt verleend, en

b. dit geen significante nadelige gevolgen heeft voor aanwezige natuurwaarden binnen de op de ontwikkelingskaart aangegeven "groene contour".

Vrijstelling oppervlakte bijgebouwen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een oppervlakte van 80 m², mits daardoor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden op aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

==========