

bestemmingsplan Bedrijventerreinen
gemeente Scherpenzeel

status: vastgesteld
datum: 27 juni 2013
projectnummer: 404583R.2002
adviseurs: Wle / Tth / Rwi



Gemeente
Scherpenzeel



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



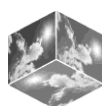
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



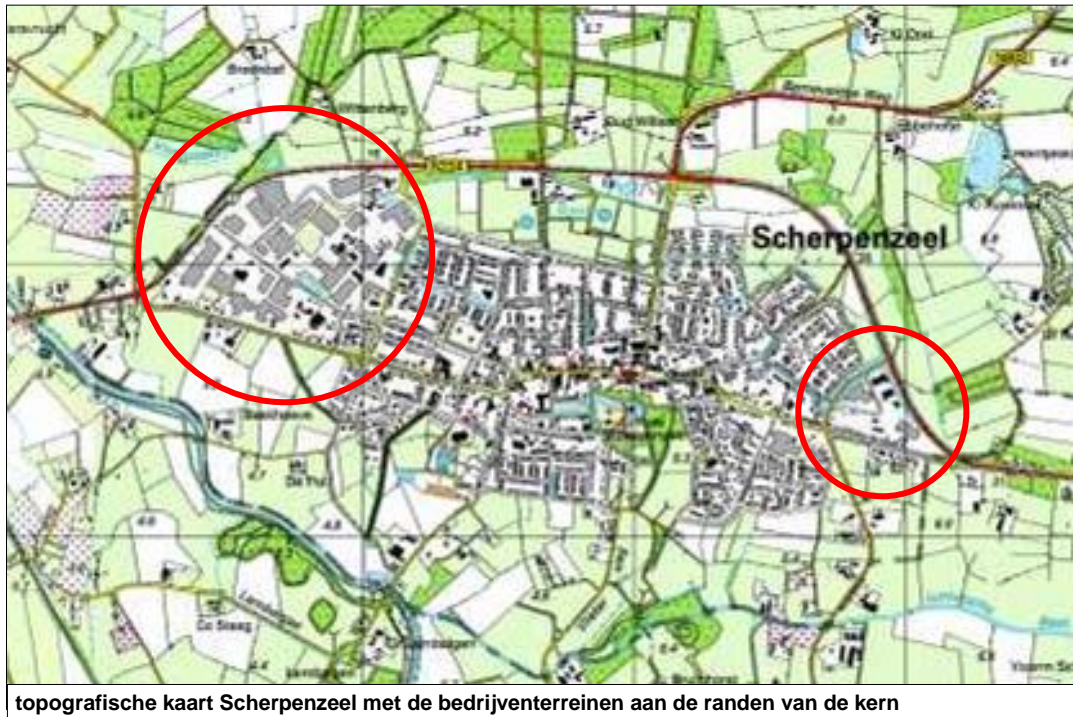
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Planbeschrijving	18
4.1	Algemene uitgangspunten	18
4.2	Ruimtelijke visie	18
4.3	Streefbeeld	18
5	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Milieu	23
5.3	Waterparagraaf	30
5.4	Ecologie	32
5.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	34
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	36
6	Juridische planbeschrijving	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Inleidende regels	39
6.3	Bestemmingsregels	39
6.4	Algemene regels	44
6.5	Overgangs- en slotregels	44
6.6	Handhaving	45



7	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Inleiding	46
7.2	Planschade	46
7.3	Exploitatie	46
8	Overleg en inspraak	47
8.1	Bestuurlijk overleg	47
8.2	Inspraak en vooroverleg	47
8.3	Zienswijzen	48
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1 - Structuurkaarten		
Bijlage 2 - Analysekaarten		
Bijlage 3 - Streefbeeldkaarten		





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Scherpenzeel is voornemens voor de twee bedrijventerreinen een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, bestaat uit een tweetal deelgebieden, te weten de beide bedrijventerreinen die in het dorp aanwezig zijn. Dit betreft aan de westzijde bedrijventerrein Het Zwarte Land en aan de oostzijde bedrijventerrein Holle Weg. De bedrijventerreinen zijn allebei gelegen aan de oude uitvalswegen van Scherpenzeel, waardoor behalve bedrijven, ook een aantal burgerwoningen (met name voormalige lintbebouwing) binnen het plangebied aanwezig is. Op bedrijventerrein Het Zwarte Land is ook het gemeentehuis gelegen.

De beide deelgebieden liggen zogezegd aan de randen van Scherpenzeel, waardoor ze allebei aan drie zijden worden omgeven door het buitengebied en slechts aan één zijde grenzen aan de woongebieden van het dorp. Naast het feit dat de bedrijventerrein aan de oude uitvalswegen van Scherpenzeel liggen, worden ze ook direct ontsloten op 'De Dreef' (N224), de huidige hoofdonthoudingsweg van Scherpenzeel.





1.3 Doel

De gemeente heeft zich als doel gesteld om uiterlijk 1 juli 2013 te beschikken over vastgestelde bestemmingsplannen voor ondermeer het plangebied 'Bedrijventerreinen'. Voor dit gebied zijn momenteel diverse (herzieningen van) bestemmingsplannen van kracht, in ouderdom uiteenlopend van 1974 tot 2010. Omdat de meeste vigerende plannen verouderd zijn, voldoen ze ook niet aan de eisen van de Wro (met name de digitaliseringsverplichting). Ook ontbreken de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen en is er geen eenheid in de systematiek in de huidige plannen. Een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen is noodzakelijk.

Het doel van dit bestemmingsplan is derhalve het voorzien in een adequate planologische regeling (gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) voor het plangebied. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij het beheersaspect overheerst. Evenwel zal het plan voldoende flexibel zijn om op te verwachten nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen, mochten deze aan de orde komen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen

- Bestemmingsplan 'Scherpenzeel-Dorp', vastgesteld door de raad 25 april 1974, goedgekeurd door GS d.d. 26 maart 1975;
- Partiele herziening 1981-1, vastgesteld door de raad 29 juni 1978, goedgekeurd door GS d.d. 12 september 1979;
- Partiele herziening 1984-1, vastgesteld door de raad 20 december 1984, goedgekeurd door GS d.d. 25 september 1985;
- Scherpenzeel dorp 1993, fase 2: Hogekamp-oost, vastgesteld door de raad d.d. 28 april 1994, goedgekeurd door GS d.d. 13 september 1994;
- Scherpenzeel dorp 1994, fase 3a: 't Zwarte Land, vastgesteld door de raad d.d. 29 juni 1995, goedgekeurd door GS d.d. 12 februari 1996;
- Scherpenzeel dorp 1994, fase 3b: 't Zwarte Land, vastgesteld door de raad d.d. 25 februari 1999, goedgekeurd door GS d.d. 3 juni 1999;



- Holleweg (bouwmarkt), vastgesteld door de raad d.d. 31 mei 2001, goedgekeurd door GS d.d. 11 december 2001;
- Oosteinde 38, vastgesteld door de raad d.d. 18 december 2003, goedgekeurd door GS d.d. 9 april 2004;
- Bestemmingsplan Buitenplaats, vastgesteld door de raad d.d. 16 december 2010.

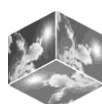
Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen (afwijking) verleend van de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is momenteel een veelvoud van verschillende regelingen van kracht binnen het plangebied. Door het nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één adequate regeling gaan gelden.

1.5 Leeswijzer

Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt het in samenwerking met de aangrenzende gemeentes Renswoude en Woudenberg opgestelde 'Handboek Ruimtelijke Plannen, versie 0.4 (d.d. 27 november 2009) de leidraad. Conform het handboek komen in deze toelichting na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Scherpenzeel stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Historische ontwikkeling

De oudst bekende ontwikkeling van Scherpenzeel hangt samen met de locatie van het dorp in het grensgebied van Utrecht en Gelderland. In dergelijke gebieden werden veel versterkingen gebouwd, waaronder de voorloper van het huidige Huis Scherpenzeel. De naam Scherpenzeel (Scarpenzele) is zelfs mogelijk afgeleid van het versterkte huis, een zaal (zale) omringd door scherpe palen.

Het dorp heeft zich nabij Huis Scherpenzeel ontwikkeld als een lintstructuur aan de Dorpsstraat en de straten die in het verlengde daarvan liggen, waaronder de Stationsweg en het Oosteinde. Aan deze twee straten is de lintbebouwing tot stand gekomen die binnen het plangebied valt. In deze structuur waren wel reeds individuele bedrijven aanwezig, van bedrijventerreinen is echter nog lang geen sprake.

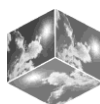
2.1.2 Ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog

Na de Tweede Wereldoorlog is in de gebieden ten noorden en zuiden van het historische lint aan de Dorpsstraat geleidelijk aan een aantal nieuwe planmatig opgezette woongebieden ontwikkeld. Momenteel wordt aan de noordzijde van Scherpenzeel het plan 'Marktstraat oost renes' uitgevoerd. Scherpenzeel telt momenteel circa 9.400 inwoners.

Bedrijventerrein Het Zwarte Land is van de twee bedrijventerreinen de oudste. Vanaf de jaren '70 van de 20^e eeuw is dit bedrijventerrein in fases tot stand gekomen. De laatste grote uitbreiding heeft plaatsgevonden in de jaren '90, waarna nieuwe ontwikkelingen nog alleen via verder verdichting zijn mogelijk geworden. Door de aanleg van De Dreef ten noorden van Scherpenzeel is bovendien ook aan de noord- en westzijde een logische begrenzing van Het Zwarte Land ontstaan. De woonwijk Wittenberg en de Stationsweg vormden reeds de begrenzing aan de oost- en zuidzijde.

Bedrijventerrein Holle Weg, voorheen ook bekend als Hogekamp-oost, is pas sinds de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld en veel kleinschaliger dan Het Zwarte Land. Ook hiervoor geldt echter dat de beschikbare ruimte reeds volledig is benut. Het bedrijventerrein wordt begrenst door De Dreef aan de noord- en oostzijde, door de wijk Hogekamp aan de westzijde en de bebouwing aan het Oosteind aan de zuidzijde.

Een paar jaar geleden heeft de gemeente Scherpenzeel het gemeentekantoor verplaatst naar Het Zwarte Land, waar een bestaand kantoorpand aan de Stationsweg is betrokken. Voor het overige hebben zich de afgelopen jaren geen grote ontwikkelingen meer voorgedaan op de beide bedrijventerreinen.





impressie bedrijventerrein Het Zwarte Land



impressie bedrijventerrein Holle Weg

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het verleden heeft bepaald hoe de beide bedrijventerreinen er tegenwoordig uitzien. Binnen de twee te onderscheiden deelgebieden kan de huidige situatie in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld naar bebouwing, wegen en het groen.

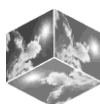
Bebouwingsstructuur Het Zwarte Land

De op Het Zwarte Land aanwezige verkaveling is overwegend tot stand gekomen op basis van voorheen aanwezige agrarische percelen. De bedrijfsbebouwing is dan ook vrijwel allemaal in één en dezelfde richting gebouwd en ligt daarmee parallel aan de weg Glashorst. Alleen de positionering van de voormalige lintbebouwing (met name woningen) aan de Stationsweg en de bebouwing aan de Industrielaan en de weg 'Zwarte Land' wijkt daarvan enigszins af.

Doordat het bedrijventerrein gefaseerd en op basis van de voormalige agrarische verkaveling is gerealiseerd, is van een duidelijke bebouwingsstructuur geen sprake. Aan de Stationsweg en de Industrielaan is de bebouwing op de meeste plaatsen kleinschalig van aard. De grotere bedrijfsgebouwen bevinden zich merendeels op het centrale deel van het bedrijventerrein en aan De Dreef.

Bebouwingsstructuur Holle Weg

De bebouwingsstructuur van de Holle weg volgt de driehoekige vorm van het plangebied, waarbij de voorgevels van zowel de aanwezige bedrijfspanden als de woningen aan het Oosteinde parallel aan de wegen zijn gelegen. De bebouwing is kleinschalig van aard, zeker ter plaatse van de woonbebouwing aan het Oosteinde. Ook de bedrijfsgebouwen zijn echter, met name in vergelijking tot Het Zwarte Land, niet heel grootschalig.





woonbebouwing Het Zwarte Land



woonbebouwing Holle Weg

Wegenstructuur Het Zwarte Land

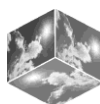
De Stationsweg vormt de historische ontsluitingsroute van Scherpenzeel in westelijke richting. Momenteel deelt de weg deze rol met de Industrielaan voor wat betreft de ontsluiting van het deelgebied als geheel naar De Dreef. De overige wegen op het bedrijventerrein dienen primair ter ontsluiting van de aan die wegen gelegen (bedrijfs)percelen. Openbare parkeerterreinen of andere pleinstructuren zijn niet aanwezig. Binnen het gehele deelgebied Het Zwarte Land geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

Wegenstructuur Holle Weg

Ook de wegenstructuur van Holle Weg wordt bepaald door de driehoekige vorm van het deelgebied. Het Oosteinde is van oorsprong de hoofdontsluitingsweg van Scherpenzeel in oostelijke richting, maar nu een doodlopende woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Voor het overige geldt een maximumsnelheid van 50 km/h binnen het deelgebied Holle Weg. De ontsluiting van de (bedrijfs)percelen vindt direct plaats op de Holleweg, welke op de hoofdontsluitingsweg Verlengde Hopeseweg uitkomt. Via deze weg vindt de uiteindelijke ontsluiting op de Dreef plaats. Ook op Holle Weg zijn geen pleinvormige structuren aanwezig.

Groenstructuur Het Zwarte Land

Van een duidelijke groenstructuur is in feite alleen sprake aan de randen van het bedrijventerrein. Tussen De Dreef en het bedrijventerrein ligt een groene buffer, met ter hoogte van de kruising met de Stationsweg (rotonde) een groene entree tot Het Zwarte Land en Scherpenzeel als geheel. De Stationsweg wordt begeleid door een onvolledige bomenrij. Verspreid over het bedrijventerrein liggen lossen groenelementen, zoals plantsoenen, buffergroen en afschermende groenvoorzieningen. Ook zijn enkele braakliggende dan wel nog niet benutte terreinen aanwezig, welke een groene uitstraling hebben, maar feitelijk geen functie hebben als groenvoorziening. Zowel in de openbare ruimte als bij particulieren staan monumentale bomen. Het betreft enerzijds nationale en anderzijds gemeentelijke monumentale bomen.





groenvoorziening Het Zwarte Land



groensingel nabij Holle Weg



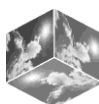
groene entree Stationsweg

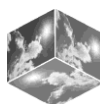
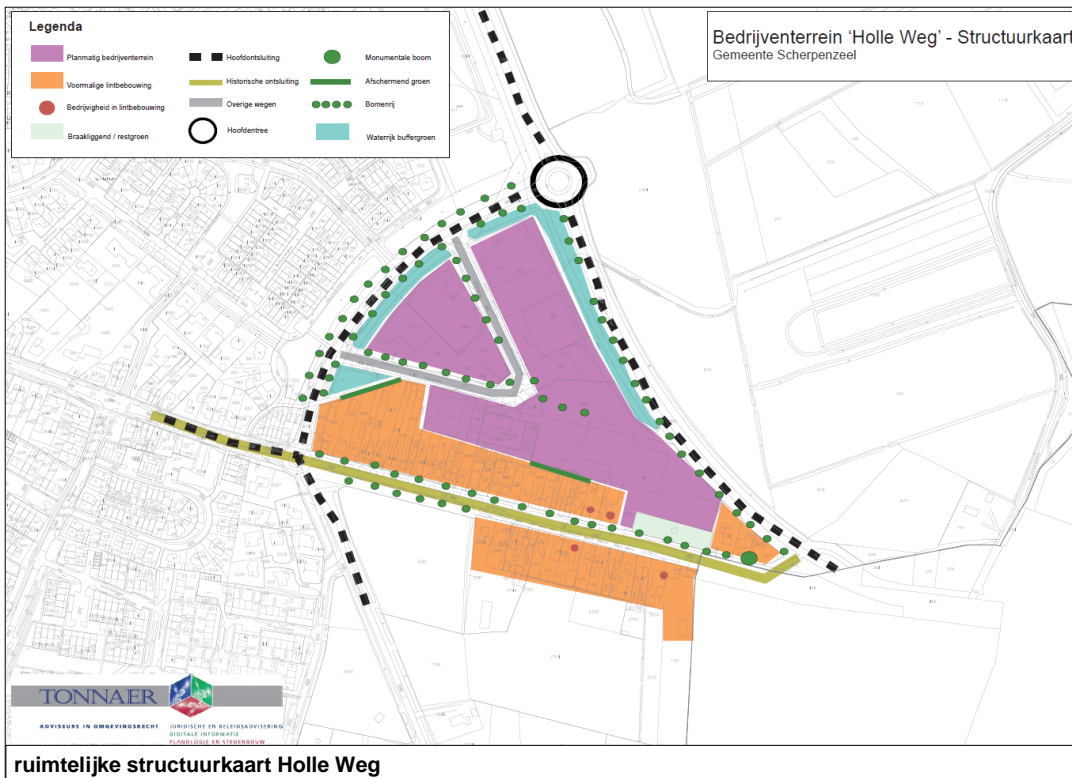
Groenstructuur Holle Weg

Bedrijventerrein Holleweg is van recente datum en planmatiger van opzet dan Het Zwarte Land. Hierdoor is wel een duidelijke algehele groenstructuur aanwijsbaar op dit bedrijventerrein. Deze bestaat uit bomenrijen langs vrijwel alle wegen en uit een groensingel met water ter hoogte van De Dreef en de Verlengde Hopeseweg. Er is voorts één gemeentelijke monumentale boom aanwezig.

Schematisch structuurbeeld ruimtelijke opbouw

Op de volgende pagina is de ruimtelijke structuur van de beide bedrijventerreinen zoals hiervoor beschreven, op schematische wijze weergegeven in kaartbeelden. Zowel de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur als de groenstructuur zijn in deze inventariserende kaarten verwerkt. De kaarten zijn in groter formaat tevens opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.





De weergegeven ruimtelijke structuren bieden ook een zicht op de mogelijke knelpunten die hierin bestaan. Bij Het Zwarte Land ontbreekt zogezegd een interne groenstructuur, hetgeen samen met de gefaseerde opbouw van het bedrijventerrein ertoe bijdraagt dat geen sprake is van een eenheid. Daarnaast is mede door de afwezigheid van afschermend groen sprake van een harde overgang met het oostelijk gelegen woongebied. Ter plaatse van de Stationsweg is sprake van een onderbreking in de (historische) lintstructuur. Moderne, grootschalige bedrijfspanden vestoren hier het lint van kleinschalige, vaak cultuurhistorisch waardevolle panden. Een laatste knelpunt is aanwijsbaar bij de achterkanten van de percelen van de bebouwing ten zuiden van de Stationsweg. Deze hebben een rommelige uitstraling en er is geen sprake van een (groene) afscherming of overgang naar het landelijke gebied.

Een knelpunt in de ruimtelijke structuur van bedrijventerrein Holle Weg is de onvolledigheid van de groenstructuur op het punt waar de Verlengde Hopeseweg op het Oosteinde uitkomt. De overigens complete groenstructuur is juist ter plaatse van deze entree onderbroken. Daarnaast is ook hier sprake van rommelige achterkanten bij de bebouwing ten zuiden van het Oosteinde, waardoor er geen passende overgang met het buitengebied is.

2.2.2 Functionele structuur

De bedrijventerreinen Het Zwarte Land en Holleweg verschillen duidelijk van elkaar wat betreft structuur. Hiermee samenhangend is het type bedrijven dat zich op elk van de bedrijven heeft gevestigd. Op Het Zwarte Land zijn overwegend grootschalige bedrijven gevestigd gericht op productie, distributie en op- en overslag. Deze hebben ruimte nodig. Holle Weg daarentegen is kleinschalig van opzet en de ruimtebehoefte van de bedrijven is ook geringer.

Behalve de overduidelijke hoofdfunctie bedrijvigheid komen daarnaast verschillende andere functies voor binnen het plangebied. In deze subparagraaf komen de functies bedrijvigheid, wonen, voorzieningen en verkeer aan bod.

Bedrijvigheid

De binnen het plangebied aanwezige bedrijvigheid is onder te verdelen naar bedrijven op een bedrijventerrein, een woonwerklandschap en individuele bedrijven tussen de woonbebouwing. Het woonwerklandschap ligt op het bedrijventerrein Het Zwarte Land en bestaat uit kleine bedrijfjes met elk een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn van dien aard dat ze goed inpasbaar zijn in een omgeving met woningen. De individuele bedrijven bevinden zich tussen de woonbebouwing in de historische linten. Aan de Stationsweg betreft dit ondermeer een bouwmarkt. Aan het Oosteinde gaat het om onder andere een transportbedrijf. De meeste individuele bedrijven zijn kleinschalig van aard en over het algemeen goed combineerbaar met de aangrenzende woonfuncties. Voor deze bedrijven geldt evenwel dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding.





gedeelte van de bedrijven op Het Zwarte Land



woningen aan het Oosteinde

Veruit het grootste deel van de bedrijvigheid bestaat zogezegd uit bedrijventerrein. Op beide bedrijventerreinen is een groot aantal bedrijven aanwezig van uiteenlopende aard. Deze staan niet willekeurig door elkaar, maar zijn min of meer conform de aanwezige zonering van bedrijfspcategorieën gepositioneerd. De voor de woonomgeving meest belastbare bedrijven liggen derhalve op de grootste afstand daarvan.

Naast de reguliere bedrijven zijn op bedrijventerrein Het Zwarte Land tevens een verkoop-punt voor motorbrandstoffen met lpg aanwezig en een nutsvoorziening. Dit betreffen aan bedrijvigheid verwante functies.

Wonen

De woonfunctie is op beide bedrijventerreinen aanwezig, zowel in de vorm van burgerwoningen als bedrijfswoningen bij de bedrijven. De meeste van de burgerwoningen liggen aan de oude doorgaande wegen Stationsweg en Oosteinde. Bij bedrijventerrein Het Zwarte Land liggen ook burgerwoningen aan de weg Glashorst, als een uitloper van de aangrenzende nieuwbouwwijk. De bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Holle Weg liggen net als de burgerwoningen allemaal aan het Oosteinde. Dit in tegenstelling tot Het Zwarte Land, waar de bedrijfswoningen verspreid over het bedrijventerrein zijn gesitueerd. Alle burger- en bedrijfswoningen in het plangebied betreffen grondgebonden woningen.

Voorzieningen

Op bedrijventerrein Het Zwarte Land ligt aan de Stationsweg het gemeentehuis van Scherpenzeel. Dit is een maatschappelijke voorziening, welke sinds enkele jaren op het bedrijventerrein aanwezig is tussen de aanwezige (bedrijfs)woningen, kantoren en bedrijven. Aan de noordzijde van Het Zwarte Land zijn daarnaast de gemeentewerf en de brandweerkazerne gelegen. Behoudens de aanwezige groenvoorzieningen op beide bedrijventerreinen komen binnen het plangebied verder geen andere dan de genoemde voorzieningsfuncties voor.





Industrielaan Het Zwarte Land: straat met zowel bedrijven als burgerwoningen

Verkeer

De verkeersfunctie in het plangebied is geheel gericht op de ontsluiting van de aanwezige bedrijven, woningen en overige voorzieningen. Omdat beide bedrijventerreinen direct ontsloten worden op de provinciale stroomweg De Dreef en ook de interne wegen van voldoende omvang zijn, worden er ten aanzien van de verkeersfunctie geen problemen ervaren. Parkeren bij de bedrijven geschiedt grotendeels op eigen terrein. Ter plaatse van de woonstraten zijn ook parkeervakken aan weerszijde van de wegen aanwezig.

Totaalbeeld functionele opbouw

De feitelijke functionele indeling van de bedrijventerreinen komt voor het overgrote deel overeen met de functionele situatie zoals die is vastgelegd in de huidige bestemmingsplannen. Op de op de volgende pagina weergegeven analysekaarten (tevens in groter formaat opgenomen in bijlage 2) zijn de huidige bestemmingen weergegeven. Op een bepaald aantal punten wijkt het nieuwe onderhavige bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen echter af van de vigerende plannen, ondanks dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. In hoofdstuk 4 worden deze verschillen nader toegelicht.

Wat betreft de functionele structuur van de bedrijventerreinen zijn tevens enkele knelpunten aanwijsbaar. Wat met name in functioneel opzicht in potentie een probleem kan zijn, is de aanwezigheid van enkele voormalige bedrijfswoningen op het centrale gedeelte van het bedrijventerrein. Deze zijn niet meer als bedrijfswoning in gebruik, maar als burgerwoning, hetgeen een belemmering kan betekenen voor de aanwezige bedrijven uit de hogere categorieën. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Scherpenzeel zelf.

3.2 Rijksbeleid

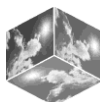
3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen, waarvoor een beleid nodig is dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. 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 waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

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 zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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 is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de actualisatie en digitalisering van de vigerende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Scherpenzeel. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen waarvan nog geen planologische procedure is afgerond. De actualisering en digitalisering heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



3.2.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) 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 zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen. Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd aldus voorheen in het streekplan geformuleerd.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld. In het streekplan wordt op het gebied van bedrijventerreinen gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).

Ruimte voor verdere intensivering is beperkt aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen voorziet echter niet direct in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke of infrastructurele plannen maken geen deel uit van de regeling in het bestemmingsplan. Daarmee is geen sprake van strijdigheid met de in de Structuurvisie gestelde doelen en uitgangspunten.



3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Ruimtelijke Verordening opstellen. De provincie Gelderland beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Een onderwerp dat specifiek terugkomt in de Ruimtelijke Verordening betreft bedrijventerreinen. In juni 2010 is door de Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in regionale bedrijventerreinen (voor de grotere en zwaardere milieuhindercategorieën) en intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen (voor kleinschalige bedrijven met een lokale functie en een lage milieucategorie).

De Scherpenzeelse bedrijventerreinen betreffen gezoneerde lokale bedrijventerreinen, waarbij de toegestane milieucategorieën zijn afgestemd op de ligging nabij woongebieden. Het bestemmingsplan voorziet de bedrijventerreinen van een actuele regeling, waarin de bestemming van de huidige situatie vooropstaat. De inpassing van nieuwe bedrijven of het toestaan van hogere milieucategorieën is niet aan de orde. Hiermee sluit de regeling in het bestemmingsplan aan bij de provinciale doelen.

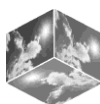
3.4 Gemeentelijk beleid

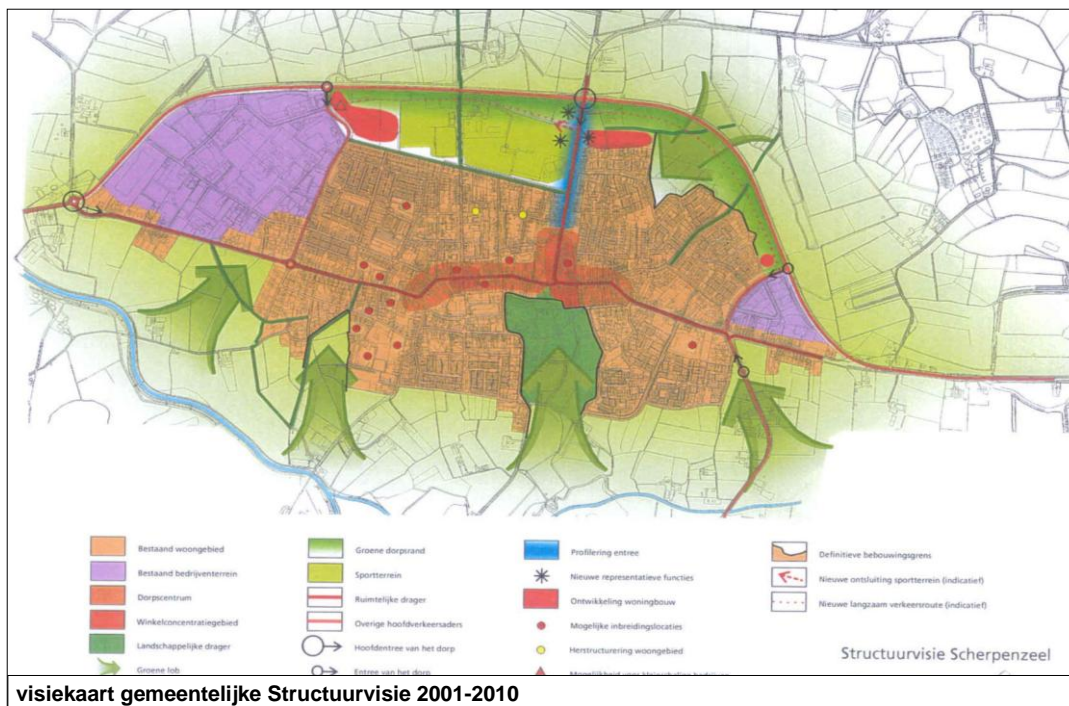
3.4.1 Structuurvisie 2001-2010

In dit gemeentelijke beleidsdocument wordt een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Scherpenzeel voor de periode tot 2010. Hierbinnen vallen ook de bedrijventerreinen.

Ten aanzien van de bedrijventerreinen komen uit de structuurvisie de volgende aandachtspunten naar voren:

- Scherpenzeel heeft gelet op de omvang van het dorp een groot oppervlak aan bedrijventerreinen;
- behoud van bestaande bedrijvigheid is het doel, echter de beschikbare ruimte wordt bij voorkeur ingezet voor woningbouw;
- vrijkomende- of restruimte wordt voor (kleinschalige) bedrijvigheid ingezet;
- gestreefd wordt naar de verplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid uit de kern naar een (te ontwikkelen) bedrijventerrein in de regio.





De in de structuurvisie nagestreefde consolidatie van de beide bedrijventerreinen vormt het uitgangspunt van de planologische regeling in het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden gerespecteerd, de inpassing van nieuwe bedrijven is alleen mogelijk binnen de gestelde kaders. Indien bedrijven (aanzienlijk) willen uitbreiden, ook bijvoorbeeld wat betreft milieucategorie, dan kan dit alleen door verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein buiten Scherpenzeel (bijvoorbeeld in Barneveld of Ede).

3.4.2 Gemeentelijk verkeers en vervoersplan

Het gemeentelijk verkeers en vervoersplan (GVVP) is opgesteld voor de periode 2012-2016. Het GVVP is een kaderstellende notitie. Eventuele verdieping op inhoudelijk niveau wordt uitgewerkt in bijlagen of indien nodig in later op te stellen deelplannen.

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 de kwaliteit voor de samenleving in Scherpenzeel als geheel. De verkeershinder voor de dagelijkse leefomgeving dient hierbij tot een acceptabel minimum te worden beperkt.

Ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt geconstateerd dat deze door hun directe ontsluiting op De Dreef (N224) adequaat worden ontsloten. Er worden momenteel geen verkeers- of parkeerproblemen ervaren op de bedrijventerreinen. Een aandachtspunt uit het oogpunt van verkeersveiligheid is wel dat aan sommige straten zowel bedrijven als woningen liggen. De straten zijn echter zodanig ingericht dat hoge snelheden niet mogelijk zijn en langzaam verkeer zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen.



Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is het evenwel mogelijk de bestaande wegen indien gewenst te herinrichten, zonder dat daarvoor de verkeersbestemming hoeft te worden gewijzigd.

3.4.3 Meer ruimte voor werken

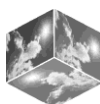
Op bedrijventerrein Het Zwarte Land (circa 35 hectare) is alle beschikbare ruimte nagevoeg gebruikt. In dit beleidsdocument wordt een aanzet gegeven tot intensiever ruimtegebruik op dit bedrijventerrein. Met het intensiveren van de bouwmogelijkheden wordt meer ruimte gecreëerd voor werken binnen de gemeente. Het al dan niet gebruik maken van de in deze notitie geboden mogelijkheden wordt overgelaten aan de plaatselijke ondernemers. Bij de onderhavige actualisatie van het bestemmingsplan voor Het Zwarte Land wordt het in dit beleidsdocument geformuleerde beleid ingebracht. Voor bedrijventerrein Holle Weg is een dergelijk beleidsstuk niet opgesteld.

3.4.4 Overige relevant gemeentelijk beleid

In de Welstandnota uit 2009 wordt het gemeentelijke welstandbeleid beschreven dat als toetsingskader dient voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen: bouwvergunningen). In de regels van het bestemmingsplan zijn de in de welstandnota genoemde regelingen ten aanzien van ondermeer aan-, uit- en bijgebouwen en erfafscheidingen vertaald naar concrete voorschriften.

In aanvulling op het welstandbeleid zijn ook de relevante aspecten uit de nota 'Erfafscheidingen in zijtuinen van woonbebouwing' en de 'Nota Reclamebeleid 2009' naar regels in het bestemmingsplan vertaald.

Een laatste gemeentelijk beleidsstuk dat relevant is om aan te halen betreft de 'Bomenverordening gemeente Scherpenzeel 2010'. Hierin zijn de aanwezige boomstructuren en de gemeentelijke en nationale monumentale bomen op kaart gezet en voorzien van een beschermende regeling.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemene uitgangspunten

De belangrijkste doelstelling voor de bedrijventerreinen van Scherpenzeel is het consolideren van de bestaande bedrijvigheid en deze binnen de aanwezige milieuruimte de mogelijkheid bieden voor verdere intensivering. Nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen voor zover hiervoor afgeronde planvorming bestaat. Voor het overige staat het beheer van de huidige situatie voorop.

De ruimtelijke en functionele kwaliteiten zoals die zijn onderscheiden, dienen te worden benut en verder te worden uitgebouwd, binnen de gegeven beleidskaders. Knelpunten worden aangepakt. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden en schept de randvoorwaarden waarbinnen de doelstellingen en uitgangspunten van het plan kunnen worden bereikt en tot stand gebracht.

4.2 Ruimtelijke visie

De geconstateerde knelpunten in de ruimtelijke structuur kunnen in principe binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan worden aangepakt. Daarbij is het ene knelpunt wel eenvoudiger oplosbaar als het andere. De onvolledigheden in de groenstructuren (met name aan de orde bij Het Zwarte Land) kunnen binnen de grenzen van de verkeersbestemming worden hersteld, mits hiervoor ruimte aanwezig is. Op dezelfde wijze kan de harde overgang tussen Het Zwarte Land en de aangrenzende woonwijk door middel van de inpassing van groen soepeler worden gemaakt.

Waar het betreft de rommelige achterkanten, het ontbreken van een soepele overgang naar het buitengebied en de onderbrekingen in de kleinschalige bebouwingsstructuur van het oude lint, zal het oplossen van deze knelpunten ook grotendeels afhangen van de bereidheid van particulieren. Het bestemmingsplan biedt in elk geval wel de mogelijkheden.

4.3 Streefbeeld

4.3.1 Algemeen

Het primaire uitgangspunt voor het te voeren beleid is dat ingespeeld kan worden op het beheer van de huidige situatie en toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen op de bedrijventerreinen. Dit wordt mogelijk door het uitzetten van streefbeelden voor de beide bedrijventerreinen. Ook wordt gekeken naar hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders.

In de streefbeelden zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor de bedrijventerreinen specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Op de op de volgende pagina afgebeelde en in bijlage 3 opgenomen streefbeeldkaarten staan de toebedachte bestemmingen afgebeeld. De verschillen met de vigerende planologische situatie en de voorgestane planologische situatie en de daarbij gemaakte keuzes worden in deze paragraaf toegelicht.



4.3.2 *Bedrijvigheid op een bedrijventerrein*

Bedrijvigheid is en blijft de belangrijkste functie op Het Zwarte Land en Holle Weg. De bedrijventerreinen kunnen alleen nog inbreiden binnen de bestaande begrenzing, echter dit betreft slechts enkele verspreide onbenutte percelen. De toegestane bedrijfsactiviteiten zijn per bedrijfsperceel vastgelegd en niet via een gelaagde zonering zoals in het vigerende bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de bedrijventerreinen (nagenoeg) uitontwikkeld zijn, waardoor de zonering dwars door bestaande panden en percelen heen loopt. Door het vastleggen van de maximaal toegestane milieucategorie per perceel wordt een meer logisch indeling geïntroduceerd. Bij het bepalen van de milieucategorie per bedrijfskavel is gekeken naar de reeds aanwezige activiteiten, de afstand van bedrijven tot woningen en andere gevoelige functies en uiteraard naar de bestaande rechten uit de vigerende regeling(en).

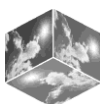
Bij het toekennen van de maximaal toegestane milieucategorieën geldt dat naarmate de bedrijfspercelen verder van de woongebieden en woonlinten af liggen, deze hoger worden. Nabij de woongebieden is maximaal categorie 3.1 toelaatbaar, met uitzondering van bestaande bedrijven van een hogere categorie, voor zover de milieuvergunning dit toelaat. De hoogste toegestane milieucategorie betreft 4.2, welke (evenals categorie 4.1) alleen toelaatbaar is op bedrijventerrein Het Zwarte Land.

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg op Het Zwarte Land krijgt een specifiek op het bedrijf toegesneden bedrijfsbestemming. De veiligheidszonering die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verbonden is aan het lpg-vulstation, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van een gebiedsaanduiding. Ook de twee aanwezige nutsvoorzieningen worden van een specifieke regeling voorzien.

4.3.3 *(individuele) bedrijven nabij woningen*

Ten aanzien van de individuele bedrijven die aanwezig zijn tussen de woningen aan de oude uitvalswegen (Stationsweg en Oosteinde), alsmede voor de kleinschalige bedrijven in het woonwerklandschap, wordt een meer stringente regeling voorgestaan. Hier zijn bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar. Op plaatsen waar bestaande bedrijven uit zwaardere categorieën voorkomen worden deze gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning). De aanwezige bedrijfsactiviteiten worden daartoe specifiek vastgelegd.

Het verschil tussen de reguliere individuele bedrijven en de het woonwerklandschap is met name de schaal. De bedrijfjes ter plaatse van het woonwerklandschap zijn overwegend zeer kleinschalig. Om dit te behouden worden voorwaarden gesteld aan het maximaal te bebouwen deel van het bedrijfsperceel.





zwaardere bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Het Zwarte Land

4.3.4 Wonen

De woonfunctie kan indien gewenst met andere functies worden gecombineerd. Binnen de bestemming Wonen is het mogelijk een aan huis gebonden beroep en (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, gelet op het bieden van kansen aan ondernemende inwoners. Hiervoor zijn voorwaarden opgesteld, aan de hand waarvan uitoefening van het beroep aan huis rechtstreeks mogelijk wordt. Ten aanzien van een bedrijf wordt het via een afwijking mogelijk dit aan huis te realiseren. De vigerende mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis blijven gehandhaafd en worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De belangrijkste voorwaarde voor het rechtstreeks toestaan van een beroep aan huis is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. Met het oog hierop is onder meer bepaald dat ten hoogste 50 m² van het oppervlak van de woning mag worden benut voor de beroepsmatige activiteiten. Uiteraard mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.

Ten aanzien van het via een afwijking toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geldt als belangrijkste voorwaarden eveneens dat de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Tevens mag ten hoogste 50 m² van het oppervlak van de woning en/of de aan-, uit- en bijgebouwen bij de woning worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast stelt dit eisen aan het karakter en uiterlijk van de woning en de aan-, uit- en bijgebouwen. Het gebruik van de woning voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, met name de verkeersaantrekkende werking, mag geen nadelige effecten hebben op omliggende openbare ruimte.



Een bijzondere woonvorm bestaat uit mantelzorg, welke het voor van zorg afhankelijke mensen mogelijk maakt om toch min of meer zelfstandig bij familie te kunnen blijven wonen. Mantelzorg wordt in het bestemmingsplan gereguleerd door middel van een afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming Wonen indien de mantelzorg in pandig plaatsvindt. De voorwaarden die zijn verbonden aan deze mogelijkheid zijn ondermeer dat de mantelzorg plaatsvindt in de bestaande woning of direct aansluitend daaraan en verbonden daarmee. Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen kan alleen in uitzonderingsgevallen. In totaal kan ten hoogste 75 m² van het hoofdgebouw gebruikt worden voor mantelzorg. Voor het mogelijk maken van mantelzorgvoorzieningen in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, is een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen. Hiervoor geldt ondermeer dat de tijdelijke woonunit ten hoogste een oppervlakte van 60 m² mag hebben.

Op het bedrijventerrein Het Zwarte Land zijn enkele voormalige bedrijfswoningen aanwezig, welke nu als burgerwoning worden gebruikt. Conform het vigerende bestemmingsplan betreft het echter geen burgerwoningen. De betreffende woningen krijgen dan ook geen woonbestemming, gelet op de belemmeringen die hierdoor ontstaan voor de aanwezige bedrijven. Deze woningen blijven worden beschouwd als bedrijfswoning binnen de bedrijventerreinbestemming.

4.3.5 Voorzieningen

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod nagestreefd. De huidige voorzieningen, waaronder het gemeentehuis, de brandweerkazerne en de gemeentewerf op bedrijventerrein Het Zwarte Land, worden gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien.



5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

In het centrum van Scherpenzeel zijn, zoals tevens in de rest van het dorp, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Het plaatsen van dergelijke voorzieningen is direct toegestaan binnen een aantal bestemmingen, zoals met name de verkeersbestemming. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij het gemeentelijke milieupark af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid.

5.2.2 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. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe gebruiksmogelijkheden waarvoor de noodzaak bestaat inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. De geldende bestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen derhalve achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



5.2.3 Energie

De bedrijventerreinen worden op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die een beroep doen op het gebruik van meer energie ten opzichte van de huidige situatie. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5.2.4 Externe veiligheid

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

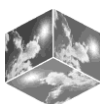
Risicovolle inrichtingen

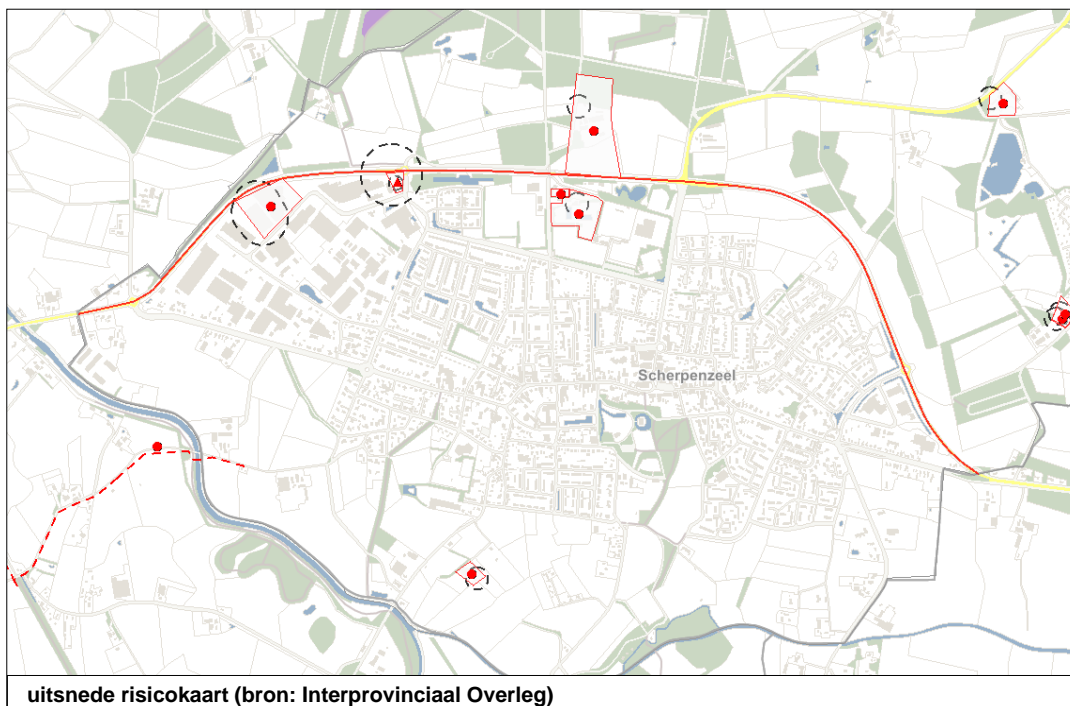
In de omgeving van het bestemmingsplan liggen diverse risicobronnen met gevaarlijke stoffen, zoals de provinciale weg N224, een tankstation met LPG (Texaco, 't Zwarte land 31, Bevi) en een inrichting met een koelinstallatie (Vion Scherpenzeel bv, 't Zwarte land 13, niet Bevi). Op de risicobronnen zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crvgs, inclusief basisnet) van toepassing.

De risicobronnen kennen de volgende (maatgevende) scenario's:

- Explosief (BLEVE) voor de provinciale weg N224 en het tankstation met LPG;
- Plasbrand de provinciale weg N224 en het tankstation met LPG;
- Toxisch voor de inrichtingen met koelinstallatie (Vion Scherpenzeel bv).

Het tankstation beschikt over een lpg-vulpunt, een lpg-afleveringsinstallatie en een lpg-reservoir (tank). De risicocontouren van deze installaties worden als veiligheidszone opgenomen in het bestemmingsplan.

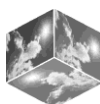




Op de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) staat voor het vulpunt een risicocontour van 110 meter aangegeven. Voor een bestaande situatie met een doorzet tot 500 m³ lpg (zoals in onderhavig geval) mag echter worden uitgegaan van een Persoonsgebonden Risicocontour PR10⁻⁶ van 45 meter, als gevolg van de inzet van extra veiligheidsmaatregelen (brandwerende coating op tankauto etc.). De risicocontouren van de afleverinstallatie (15 meter) en de tank (25 meter) staan wel correct op de Risicokaart.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook voor het tankstation wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstanden. Echter bij het nemen van besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan (conserverend bestemmingsplan). Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar van het lpg-tankstation zijn echter geen kwetsbare objecten gelegen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zullen op het bedrijventerrein niet worden toegestaan, waardoor deze situatie voorts niet wijzigt.

Bij het bedrijf aan 't Zwarte Land 13 vindt opslag van ammoniak plaats. De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Voor de betreffende inrichting wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstand. Deze reiken niet tot de in de omgeving aanwezige (bedrijfs)woningen of andere kwetsbare objecten.



Binnen het plangebied bevindt zich tevens een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Aan de noordzijde van Scherpenzeel en direct aangrenzend aan het plangebied is de N224 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg is echter geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} opgenomen. De N224 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Aangezien in het kader van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is derhalve geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico ten aanzien van de N224.

Verder komen in (de nabijheid van) het besluitgebied geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de aard van het plan (conserverend bestemmingsplan) is er geen sprake van gevolgen voor het groepsrisico van enige relevante risicobron. Binnen het plangebied zijn geen nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Indien door middel van een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid medewerking wordt verleend aan voorgenomen functiewijzigingen, dan zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan.

Gezien het feit dat er met vaststelling van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van enige betekenis mogelijk worden gemaakt, is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en/of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Ten aanzien van de mogelijkheden voor rampenbestrijding kan worden gesteld dat het plangebied goed bereikbaar is vanuit de brandweerkazerne. Er ligt een netwerk aan brandkranen met verschillende capaciteiten die naar verwachting toereikend zijn bij een brand op het bedrijventerrein. De risicobronnen zijn redelijk tot goed (tweezijdig) bereikbaar. In het gebied is een Waarschuwings- en Alarmeringsstelsel dat het gehele plangebied dekt. Verder is sinds november 2012 NL-Alert operationeel, waarmee mensen binnen een bepaald gebied gericht geïnformeerd kunnen worden door een bericht naar mobiele telefoons (mits geactiveerd) te sturen.



Bij een dreigende BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen geldt 180 m³/uur als optimale capaciteit voor een effectieve koeling. Een dergelijke grote bluswatercapaciteit is gewenst om (theoretisch gezien) twee waterkanonnen voor koeling in te kunnen zetten. De aanwezige capaciteit langs of nabij de provinciale weg / tankstation zijn daarvoor echter beperkt.

Over de (on)mogelijkheden voor de hulpverlening kan worden opgemerkt op dat een scenario BLEVE niet beheersbaar is gelet op het te verwachten slachtoffer- en schadebeeld. De mogelijkheden voor de hulpverlening worden overstegen, mede omdat in de eerste uren na het incident er sprake is van schaarste aan beschikbare mensen en middelen. Bovendien ligt de brandweerkazerne binnen de 150 meter van het tankstation. Het is zeer waarschijnlijk dat bij een (dreigende) BLEVE op het tankstation deze kazerne niet gebruikt kan worden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen binnen de 150 meter (100% letaafstand) of 300 meter (1% letaafstand) vanaf het tankstation. De bestaande mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding wijzigen daarmee niet. Bij een eventuele ramp met het tankstation zullen, net als in de huidige situatie, brandweerkazernes uit de omliggende steden en dorpen mede hulp kunnen verschaffen. Ter verbetering van de huidige situatie bestaat de mogelijkheid in overleg met de brandweer de aanwezige bluswatervoorzieningen te optimaliseren. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Voor het effectief bestrijden van een plasbrand volstaat de aanwezige bluswatercapaciteit in combinatie met de dichtheid van de brandkranen. Bij een toxisch scenario hangt het letsel af van de concentratie waaraan een persoon is blootgesteld en de tijdsduur daarvan. De zelfredzame strategie richt zich daarbij op reductie van de totale blootstelling. Echter de koelinstallaties staan binnen een gebouw. Het is dan ook aannemelijk dat bij een incident met de koelinstallatie de vrijgekomen ammoniak in het gebouw blijft en geen direct gevolg voor de omgeving kent. Een plasbrand leidt zeer waarschijnlijk niet tot het overstijgen van de mogelijkheden van de hulpverlening.

Het bestemmingsplan betreft een bedrijventerrein waardoor het in de verwachting ligt dat de aanwezige personen zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd. De infrastructuur is dusdanig ingericht dat het bedrijventerrein goed van de risicobronnen af te ontluchten is. De gemeente Scherpenzeel besteedt voldoende aandacht voor risicocommunicatie om de inwoners en de werknemers in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen ingeval van een incident, om zo de zelfredzaamheid te verhogen.



5.2.4 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde 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.

Op de bedrijventerreinen in het plangebied zijn geen geluidzoneplichtige bedrijven aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ook niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is in dit geval.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

5.2.6 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'). De gemeente Scherpenzeel beschikt tevens over een eigen gemeentelijke geurverordening, waarin de omgang met geurhinder en veehouderijen is omschreven.

Binnen het plangebied bevinden 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.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, 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.



Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

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.

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, in-dachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

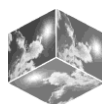
5.2.8 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Aangezien het plan niet voorziet in de oprichting van nieuwe trillingsgevoelige of -veroorzakende functies, is onderzoek naar het effect van trillingen veroorzaakt door wegverkeer niet noodzakelijk in onderhavig geval.

5.2.9 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 terecht komt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.



5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Beleid waterschap Vallei & Eem

In het Waterbeheersplan 2010-2015 wordt het beleid van het waterschap Vallei & Eem weergegeven. Het Waterbeheersplan 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 waterbeheersplan en de Keur oppervlaktewateren en waterkeringen de belangrijkste beleidsdocumenten.

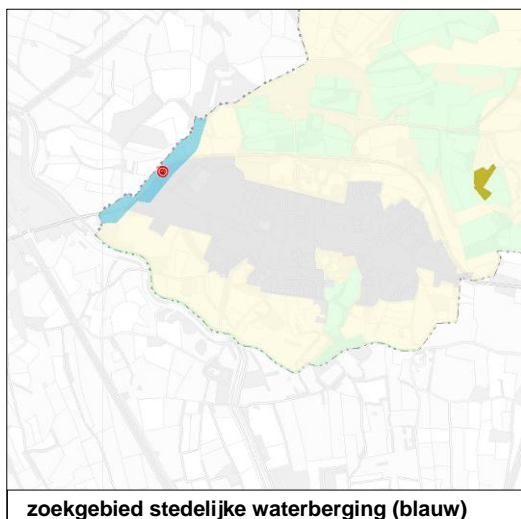
Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het 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 Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel heeft het waterbeleid uiteen gezet in de Watervisie, Kompas voor 2008-2020, wat samen met het Uitvoeringsplan 2008-2012 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 2008 tot en met 2012 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.





zoekgebied stedelijke waterberging (blauw)



voorgestelde nieuwe boringsvrije zone

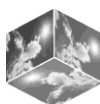
5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied zijn zowel op bedrijventerrein Het Zwarte Land als op bedrijventerrein Holle Weg diverse wateroppervlaktes aanwezig. Dit betreft enerzijds conform de legger van het waterschap tertiaire watergangen. Anderzijds gaat het om solitaire wateroppervlaktes, zoals blusvijvers. Er lopen geen primaire watergangen door het plangebied. Ten zuiden van Scherpenzeel stroomt de Luntersebeek, die ten westen van het dorp uitkomt in het Valleikanaal. Beide waterlopen beschikken over een beschermingszone van enkele meters breed. Deze beschermingszone reikt niet tot in het plangebied.

Aan de westzijde van Scherpenzeel is een zoekgebied voor stedelijke waterberging aanwezig, welke tevens over een gedeelte van bedrijventerrein Het Zwarte Land is geprojecteerd. In de groene rand tussen het bedrijventerrein en De Dreef is hiervoor mogelijk ruimte aanwezig. De rest van het bedrijventerrein is reeds volledig bebouwd, waardoor hier de kansen voor stedelijke waterberging minimaal zijn.

Vrijwel de gehele kern Scherpenzeel maakt verder deel uit van een intrekgebied ten behoeve van de waterwinning. Alleen een meest oostelijke gedeelte van bedrijventerrein Holle Weg is hier buiten gelegen. De intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater binnen 100 jaar de pompputten van het waterbedrijf (Vitens) bereikt. De feitelijke waterwinning vindt plaats in de aangrenzende gemeente Woudenberg in de provincie Utrecht.

Op basis van gegevens van de provincie Utrecht is gebleken dat het meest westelijke deel van het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel, waaronder de zuidelijke helft van Het Zwarte Land, binnen de bij de winning behorende grondwaterbeschermingszone valt. Dit betreft de boringsvrije zone Woudenberg, waar een vergunning vereist is voor boringen of andere werkzaamheden dieper dan 10 meter. Aangezien het bestemmingsplan niet uitgaat van ontwikkelingen waarbij tot meer dan 10 meter diep wordt geboord, heeft het plan geen nadelige invloed op het voorgestelde grondwaterbeschermingsgebied.



Scherpenzeel is voorts gelegen in de Grebbelinie, waardoor in geval van een (voorheen in principe moedwillige) dijkdoorbraak van de Neder-Rijn het land tussen de rivier en het IJsselmeer mogelijkwerijs zal overstromen.

5.3.3 Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van bedrijfshallen of woningen, 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.

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om berging en duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

5.3.4 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem, Rijkswaterstaat, de provincie Gelderland en de provincie Utrecht. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

5.4 Ecologie

5.4.1 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.





EHS-gebieden rondom Scherpenzeel

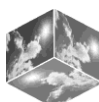
In de directe omgeving van Scherpenzeel zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De meest nabije Natura 2000-gebieden betreffen de Veluwe en de Uiterwaarden Neder-Rijn. Deze zijn op meer dan 8 kilometer afstand gelegen. Dichterbij Scherpenzeel is een aantal gebieden aanwezig die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is met name het geval ten zuiden van het dorp, waar deze EHS-gebieden gekoppeld zijn aan de Luntersebeek.

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle natuurgebieden aanwezig. 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- en EHS-gebieden.

5.4.2 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.



5.4.3 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 activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Ook gelet op het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan, waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

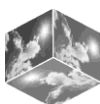
5.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

5.5.1 Archeologische waarden

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden mogelijk worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Uitgangspunt is het behoud van archeologische waarden. Daar waar dit niet mogelijk is de documentatie van de archeologische resten door middel van een opgraving vereist.

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.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Scherpenzeel				Bestemming		
Zone / Locatie		Oppervlakte Grens	Diepte grens (- maaiveld)	naamgeving	Oppervlakte Grens	Diepte grens (- maaiveld)
1a	Zichtbare <u>behoudenswaardige</u> archeologische vindplaats of AMK-terrein (niet-beschermd in Monumentenwet 1988) o.a. grafheuvels, kasteelterreinen etc.	0 m2	0 cm	Waarde - Archeologische waarde 1	0	0
1b	Niet zichtbare <u>behoudenswaardige</u> archeologische vindplaats of AMK-terrein (niet beschermd in Monumentenwet 1988)	0 m2	30 cm	Archeologie - Archeologische waarde 2	0	30 cm
2	Wettelijk beschermde rijksmonumenten	Door RCE vast te stellen	Door RCE vast te stellen	Archeologie - Archeologisch monument	Zie advies RCE	Zie advies RCE
3	Historische stadskern	30 m2	50 cm	komt niet voor		
4	Historische dorpskernen	100 m2	50 cm	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)	100 m2	50 cm
5	Zone hoge archeologische verwachting	250 m2	30 cm	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	250 m2	30 cm
6	Zone middelhoge archeologische verwachting	1000 m2	30 cm	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)	1000 m2	30 cm
7	Zone lage archeologische verwachting	10.000 m2	30 cm	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	10.000 m2	30 cm

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 onderzoeksplicht 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. Een en ander is in de bovenstaande tabel opgenomen.

Ondanks het zorgvuldige archeologiebeleid, waarbij indien nodig archeologisch onderzoek plaats vindt, kunnen altijd toevallig vondsten worden gedaan. Hiervoor geldt de verplichting om hier direct melding van te maken. Het bestemmingsplan voorziet niet direct in de ontwikkeling van nieuwe locaties, waardoor archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig is.



Op basis van de vertaaltabel op de vorige pagina komen in het plangebied de volgende archeologische (verwachtings)waarden voor:

- zone hoge archeologische verwachting;
- zone middelhoge archeologische verwachting;
- zone lage archeologische verwachting.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn de met de genoemde archeologische (verwachtings)waarden corresponderende dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan:

- Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog);
- Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel);
- Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag).

5.5.2 Cultuurhistorische waarden

Historisch landschap, historische stedenbouw en historische geografie

De provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' geeft ondermeer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te zien is dat binnen het plangebied geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig is. De Stationsweg, de Glashorst en het Oosteinde zijn aangeduid als lijnvormige historisch-geografische eenheid.

Gebouwde monumenten

Binnen het plangebied zijn 2 gemeentelijke monumenten aanwezig. Gemeentelijke (en rijks)monumenten worden primair beschermd door de gemeentelijke verordening / Monumentenwet. In het bestemmingsplan zijn de betreffende monumenten evenwel specifiek aangeduid ten behoeve van een signaalfunctie. Dit geldt tevens voor de als karakteristieke panden aangewezen gebouwen. 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 de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, monumenten en karakteristieke panden in het plangebied en de directe omgeving, aangezien er geen concrete ontwikkelingen in zijn opgenomen. Voor toekomstige plannen, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen archeologische of cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

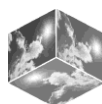
5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Kabels en leidingen welke planologische bescherming behoeven zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Scherpenzeel is verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.



De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Straalpaden zijn boven Scherpenzeel niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.



6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.1.1 Wettelijk kader

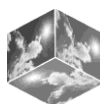
Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo. Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen aan de zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' 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 alle 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 'Bedrijventerreinen' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 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 verarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 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 SVBP2008 richtlijnen gegeven.

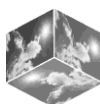
6.3 Bestemmingsregels

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.



6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

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.

6.3.2 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 aan-, uit- en bijgebouwen.

6.3.3 Nadere eisen

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 eisenregeling 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.

6.3.4 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).



6.3.5 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.

6.3.6 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.

6.3.7 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 vergunningstelsel 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 vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

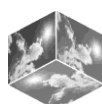
6.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouw mogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.9 Bestemmingen

Bedrijf

Voor de individuele bedrijven die tussen de woonbebouwing aan de oude ontsluitingswegen ligt, wordt een op de huidige bedrijfsactiviteiten toegespitst beleid gevoerd. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.



Bestaande bedrijven uit zwaardere milieucategorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning). De aanwezige bedrijfsactiviteiten hoger dan categorie 2 worden specifiek aangeduid.

Bij de bedrijven is in een aantal gevallen een bedrijfswoning aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar. De bestaande bedrijfswoningen worden dan ook specifiek aangeduid en van een regeling voorzien.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Het tankstation op bedrijventerrein Het Zwarte Land krijgt deze specifiek bestemming, welke is toegesneden op het gebruik voor de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg.

Bedrijf - Woonwerklandschap

Ook voor de in het woonwerklandschap gelegen bedrijven geldt dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is sprake van één groot bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Een maximum bebouwingspercentage regelt daarbij dat niet de gehele bedrijfspercelen kunnen worden volgebouwd.

Bedrijventerrein

Dit is de meest voorkomende bestemming op de bedrijventerrein, met de meest uitvoerige regeling. Hier worden de toegestane bedrijfsactiviteiten geregeld. Toegestaan zijn bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 4.2, waarbij de hogere categorieën over het algemeen alleen verder van de woongebieden mogelijk zijn. Indien de feitelijke bedrijfsactiviteiten nabij woningen in een hogere categorie vallen, blijven deze gehandhaafd.

De bestaande legale bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. Ook de bestaande bouwmarkt, kantoren en een aantal bijzondere bedrijfspvormen zijn specifiek geregeld. Bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen de bouwvlakken, die vrijwel over de gehele bestemmingsvlakken heen liggen, met uitzondering van een onbebouwde bufferzone aan de randen. Nieuwe kantoren en volumineuze detailhandelsvestigingen zijn onder voorwaarden mogelijk door middel van een afwijking.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige buffergroen en de waterrijke groenvoorzieningen die aanwezig zijn aan de randen van bedrijventerrein Holle Weg. Ook het particuliere dierenparkje aan het Oosteinde krijgt deze bestemming. De overige kleinschalige groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de verkeersbestemming.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het gemeentehuis geregeld, dat daarbij bovendien specifiek is aangeduid.



Tuin

De voor- en zijtuinen van burgerwoningen krijgen de bestemming 'Tuin'. Hier zijn, behoudens erkers, geen (bij)gebouwen toegestaan. Het oprichten van erfafscheidingen is wel toegestaan. De bestemming 'Tuin' kan onderdeel uitmaken van het bouwperceel.

Verkeer

De aanwezige erfonthoudingswegen krijgen de verkeersbestemming. In deze bestemming is de mogelijkheid voor voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen.

Wonen

Alle burgerwoningen vallen onder de woonbestemming. De hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak opgericht, daarbuiten zijn ook aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan. Het bouwvlak wordt daarbij strak om het bestaande hoofdgebouw gelegd, ook aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Dit betekent dat er geen standaard diepte voor de type woningen wordt opgenomen. Voor bouwvlakken van niet-woonfuncties wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Bij situaties waar op basis van de geldende regeling een dieper bouwvlak aanwezig is, wordt dit bouwvlak overgenomen. Samen met de bestemming 'Tuin' kan de bestemming 'Wonen' onderdeel uitmaken van het bouwperceel.

Per bouwvlak is de bouwwijze van de woning aangeduid (vrijstaand, halfvrijstaand, gestapeld of aaneengebouwd). Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is aangeduid. Net als bij de aanduidingen voor de bouwwijze is daarbij het mogelijk dat binnen één bestemmingsvlak meerdere aanduidingen liggen.

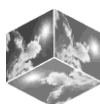
Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.

Bedrijfsactiviteiten aan huis en mantelzorg zijn, uitgezonderd waar aangeduid, niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering. Voor mantelzorg in een tijdelijke woonunit is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

6.3.10 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2, 3 en 4

De op basis van de archeologische vertaaltabel onderscheiden zoneringscategorieën zijn door middel van deze drie dubbelbestemmingen naar het bestemmingsplan vertaald. Daarbij staat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' gelijk aan een hoge verwachtingswaarde, 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aan een middelhoge verwachtingswaarde en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aan een lage verwachtingswaarde.



6.4 Algemene regels

6.4.1 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 opengebieden 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 in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.4.2 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.

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

6.4.4 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.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.6 Algemene procedureregels

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

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

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



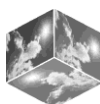
6.5.2 Slotregel

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

6.6 Handhaving

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

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.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Scherpenzeel. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd c.q. geregeld, waarbij ook reeds in gang gezette nieuwe projecten met een volledig afgeronde planologische procedure tot de bestaande situatie worden gerekend. De met de daadwerkelijke realisering van deze projecten gepaard gaande kosten worden dan ook reeds gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Mogelijke bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

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

7.2 Planschade

Het bestemmingsplan kent een overwegend beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van Scherpenzeel.

7.3 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. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.



8 Overleg en inspraak

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Inspraak en vooroverleg

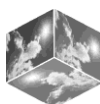
8.2.1 Inspraak

Het bestemmingsplan dient maatschappelijk draagvlak te hebben onder de inwoners van Scherpenzeel en andere belanghebbenden. Over het voorontwerp bestemmingsplan is in dat kader, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 15 november 2012 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Waar nodig geacht, is het bestemmingsplan aangepast aan de hand van de ingekomen reacties.

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.



In het kader van het vooroverleg zijn 4 vooroverlegreacties ingediend. Waar nodig geacht, is het bestemmingsplan aangepast aan de hand van de ingekomen reacties.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een standpunt voorzien in de 'Nota vooroverleg en inspraak', welke als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

8.3 Zienswijzen

Na de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan aan de hand van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties en de ambtelijke opmerkingen is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de periode van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. In totaal zijn binnen de gestelde termijn 2 zienswijzen ingediend.

In gevallen dat een zienswijze (gedeeltelijk) gegrond is verklaard, is het bestemmingsplan daar op aangepast.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een standpunt voorzien in de 'Nota zienswijzen', welke als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

