

bestemmingsplan Centrum
gemeente Scherpenzeel

status: vastgesteld
datum: 27 juni 2013
projectnummer: 404583R.2001
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



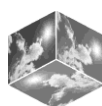
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



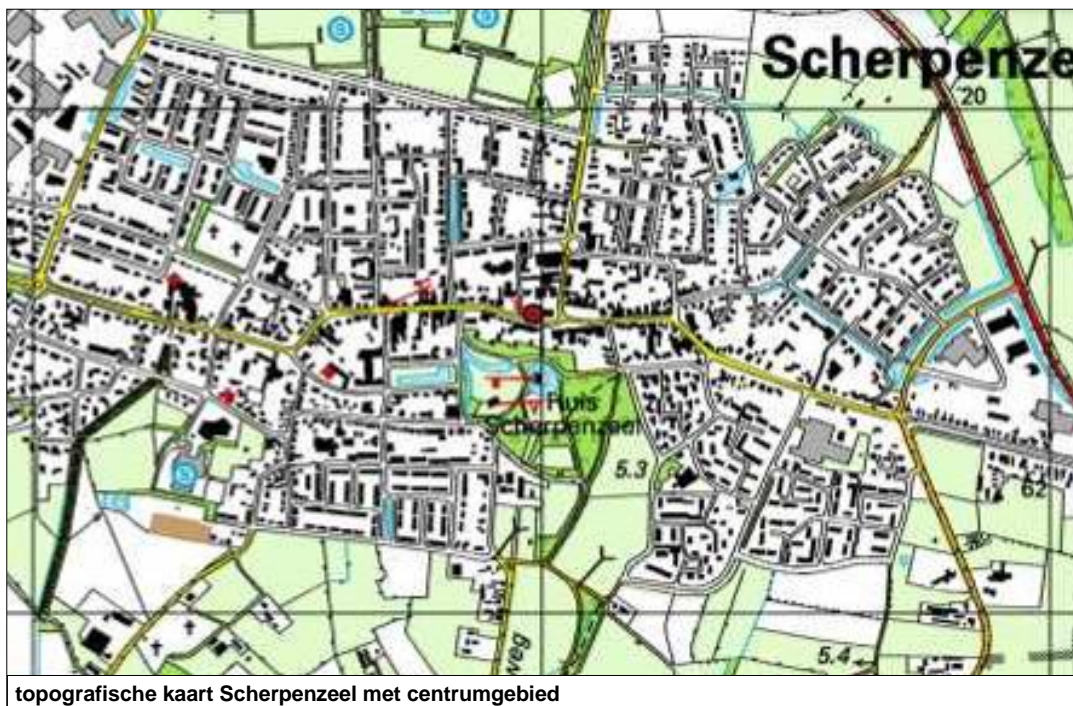
Inhoudsopgave

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	6
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	19
5	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Milieu	23
5.3	Waterparagraaf	27
5.4	Ecologie	30
5.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	32
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	34
6	Juridische planbeschrijving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Inleidende regels	36
6.3	Bestemmingsregels	36
6.4	Algemene regels	41
6.5	Overgangs- en slotregels	42
6.6	Handhaving	42



7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Planschade	43
7.3	Exploitatie	43
8	Overleg en inspraak	44
8.1	Bestuurlijk overleg	44
8.2	Inspraak en vooroverleg	44
8.3	Zienswijzen	45
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1 - Structuurkaart		
Bijlage 2 - Analysekaart		
Bijlage 3 - Streefbeeldkaart		





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

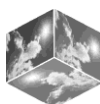
De gemeente Scherpenzeel is voornemens voor het centrumgebied van het gelijknamige dorp een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de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

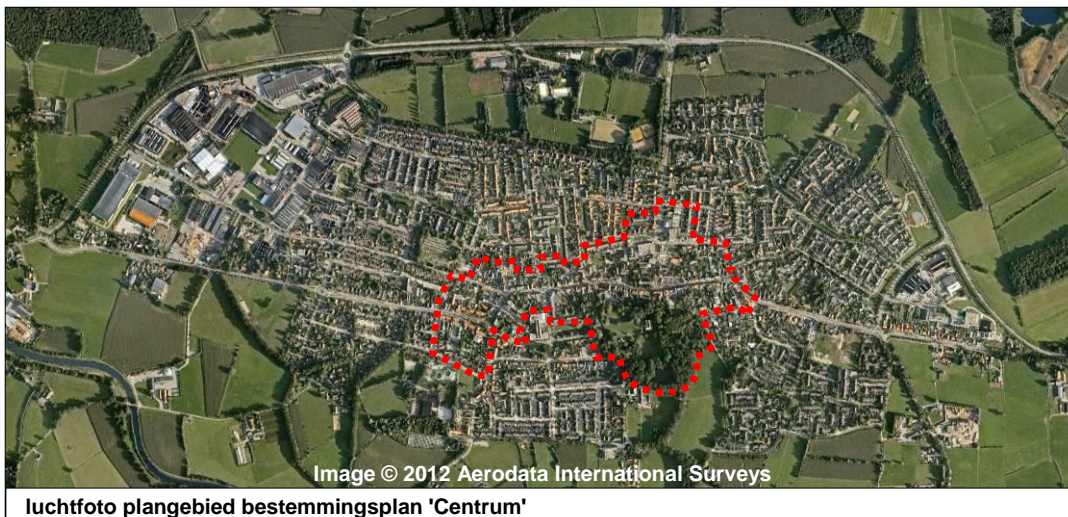
1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, beslaat het centrumgebied van Scherpenzeel, met inbegrip van de daaromheen gelegen gemengde gebieden en het terrein van Huis Scherpenzeel. Aan de oude lintstructuur van het dorp zijn twee concentratiegebieden voor centrumvoorzieningen herkenbaar. De overige gebieden aan het lint worden gekenmerkt door een gemengd karakter, waarbij richting de woongebieden de woonfunctie overheerst.

Het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen Huis Scherpenzeel vormt zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht een tegenhanger van de dynamiek in het centrumgebied. Dit parkachtige gebied heeft evenwel een duidelijke historische relatie met het centrumgebied en maakt hier derhalve deel van uit.

Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden omgeven door de woongebieden van Scherpenzeel. Alleen ten zuiden van het terrein van Huis Scherpenzeel grenst het plangebied aan het buitengebied.





1.3 Doel

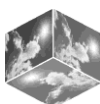
De gemeente heeft zich als doel gesteld om uiterlijk 1 juli 2013 te beschikken over vastgestelde bestemmingsplannen voor ondermeer het plangebied 'Centrum'. Voor dit gebied zijn momenteel diverse (herzieningen van) bestemmingsplannen van kracht, in ouderdom uiteenlopend van 1974 tot 2002. Omdat de meeste 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:

- Scherpenzeel dorp, vastgesteld door de raad d.d. 25 april 1974, goedgekeurd door G.S. d.d. 26 maart 1975;
- Scherpenzeel dorp, partiële herziening 1978-1, vastgesteld door de raad d.d. 29 juni 1978, goedgekeurd door G.S. d.d. 12 september 1979;
- Scherpenzeel dorp, Herziening voorschriften 1984-1, vastgesteld door de raad d.d. 20 december 1984, goedgekeurd door G.S. d.d. 25 september 1985;
- Scherpenzeel Dorp 1993 Fase 1: centrumgebied, vastgesteld door de raad d.d. 27 januari 1994, goedgekeurd door G.S. d.d. 19 augustus 1994;
- uitwerking Beukenlaan, vastgesteld door de raad d.d. 10 oktober 1995, goedgekeurd door G.S. d.d. 18 januari 1996;
- herz. Beukenlaan, vastgesteld door de raad d.d. 30 september 1999, goedgekeurd door G.S. d.d. 11 januari 2000;



- Leeuweriklaan 1999, vastgesteld door de raad d.d. 27 april 2000, goedgekeurd door G.S. d.d. 28 november 2000;
- Pr. Margrietlaan, vastgesteld door de raad d.d. 31 oktober 2002, goedgekeurd door G.S. d.d. 19 december 2002.

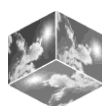
Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen (afwijking) verleend van de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is momenteel een veelvoud van verschillende regelingen van kracht binnen het plangebied. Door het nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één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





Hervormde kerk



kunstwerk 'Wederopbouw'

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Historische ontwikkeling

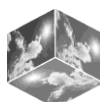
De oudst bekende ontwikkeling van Scherpenzeel hangt samen met de locatie van het dorp in het grensgebied van Utrecht en Gelderland. In dergelijke gebieden werden veel versterkingen gebouwd, waaronder de voorloper van het huidige Huis Scherpenzeel. De naam Scherpenzeel (Scarpenzele) is zelfs mogelijk 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, met de Hervormde kerk uit de 14^e eeuw als herkenningspunt van het ruimtelijke en functionele centrum. Huis Scherpenzeel is gedurende de eeuwen heen omgevormd van een versterkt huis met twee grachten tot een buitenplaats in neogotische bouwstijl. Eind 19^e eeuw is tevens het op het terrein aanwezige koetshuis in deze stijl tot stand gekomen.

Tot de tweede helft van de 20^e eeuw was het merendeel van de bebouwing van het dorp nog altijd aanwezig in de vorm van lintbebouwing aan de Dorpsstraat en de uitvalswegen naar de omliggende dorpen en het buitengebied. De in de voorgaande eeuwen tot stand gekomen dorpsstructuur werd in de Tweede Wereldoorlog ruw verstoord. Als gevolg van de ligging in de Grebbelinie is een groot gedeelte van het dorp verwoest. Na de oorlog is een deel van de historische bebouwing echter weer in oude luister hersteld, voor het overige is Scherpenzeel in de stijl van de Delftse School herbouwd.

2.1.2 Ontwikkelingen na de Tweede Wereldoorlog

Na de Tweede Wereldoorlog is in de gebieden ten noorden en zuiden van het centrumgebied vanaf de jaren '50 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.





Huis Scherpenzeel met koetshuis



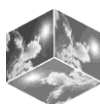
impressie centrum Scherpenzeel



woningen in het centrumgebied

Slechts een klein gedeelte van de naoorlogse nieuwe woongebieden is binnen het plangebied gelegen. De ontwikkelingen in het centrum hebben in de laatste decennia met name bestaan uit het verdichten en vernieuwen van de bestaande voorzieningen aan met name de Dorpsstraat en de Markstraat. Ook voor de toekomst staan nog nieuwe plannen op stapel voor het centrumgebied, zoals het Plan Weijdelaar, waar een woonservicezone tot stand zal komen.

Het terrein van Huis Scherpenzeel behoorde tot 1975 bij het landgoed Scherpenzeel, maar werd in dat jaar overgedragen naar de gemeente en gerestaureerd. In 2005 wordt het terrein (inmiddels als geheel aangewezen als rijksmonument) door de gemeente op haar beurt weer overgedragen aan de Stichting Vrienden der Geldersche Kasteelen. In ruimtelijk opzicht is er sinds de meest recente restauratie weinig meer veranderd. In functioneel opzicht is er meer ruimte gekomen voor (particuliere) activiteiten sinds de gemeente het terrein niet meer in eigendom heeft. De publieke toegankelijkheid blijft daarbij evenwel gewaarborgd.





Huis Scherpenzeel

2.2 Bestaande situatie

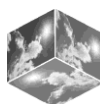
2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het verleden heeft bepaald hoe het centrumgebied van Scherpenzeel en het terrein van Huis Scherpenzeel er tegenwoordig uitzien. Binnen het plangebied kan de huidige situatie in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld naar bebouwing, wegen en het groen.

Bebouwingsstructuur

De Dorpsstraat en de voorzetting daarvan als Holevoetplein (westzijde) en Oosteinde (oostzijde) vormen ook vandaag de dag nog de belangrijkste structuurdrager voor wat betreft de bebouwing van het centrumgebied van Scherpenzeel. Daarnaast is ook de Markstraat een weg met een voor het centrum structuurgevende functie. Het historische lint Holevoetplein-Dorpsstraat-Oosteinde wordt deels nog gedragen door de (herbouwde) historische bebouwing en heeft een kleinschalig karakter. Ter hoogte van de Druivenkamp en de Beukenlaan is grotere en modernere bebouwing aanwezig, waaronder een supermarkt met appartementen op de verdieping. De woonbebouwing in de overgangszones naar de woongebieden is grotendeels planmatig van opzet en bestaat uit zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen.

Behalve Huis Scherpenzeel en het daarbij behorende koetshuis vormen ook de Hervormde kerk, het oude gemeentehuis en het pand 'De Witte Holevoet' historische gebouwen die kenmerkend en bepalend zijn voor de bebouwingsstructuur van het centrumgebied. Een meer recent beeldbepalend pand betreft het achthoekige kerkgebouw van de Protestantse Kerk in de gemeente. Al deze karakteristieke gebouwen dragen samen met de aan de bebouwing gerelateerde omgeving bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Scherpenzeel.





voormalige gemeentehuis



kerkgebouw Protestantse gemeente

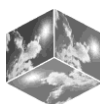


De Witte Holevoet

Wegenstructuur

De Dorpsstraat en de Marktstraat vormen zowel de historische als de huidige hoofdontsluitingswegen van het centrum. De overige wegen betreffen woonstraten met overwegend een verblijfsfunctie. Behalve door wegen wordt de wegenstructuur ook gekenmerkt door de diverse pleinen in het centrumgebied, welke voor een deel (mede) als parkeerterrein worden gebruikt. Deze pleinen zijn overwegend gelegen in of nabij de twee concentratiegebieden voor centrumvoorzieningen. Een uitzondering vormt het pleintje voor het voormalige gemeentehuis.

Binnen het gehele plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Het verkeer in het centrum wordt dan ook voor een groot deel gekenmerkt door langzaam verkeer in de vorm van fietsers en voetgangers. Van een autovrij of autoluw voetgangersgebied is echter geen sprake.





park terrein Huis Scherpenzeel



groenvoorziening Beukenlaan

Groenstructuur

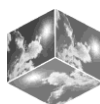
De groenstructuur in het centrumgebied valt grofweg uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft de bomenrijen, plantsoenen en overige groenvoorzieningen die gekoppeld zijn aan de hoofdwegenstructuur (Dorpsstraat en Markstraat). Ter plaatse van de overige wegen is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Het tweede deel bestaat uit het terrein van Huis Scherpenzeel, dat een functie heeft als park. In het plangebied zijn geen specifiek aangegeven speelplekken aanwezig.

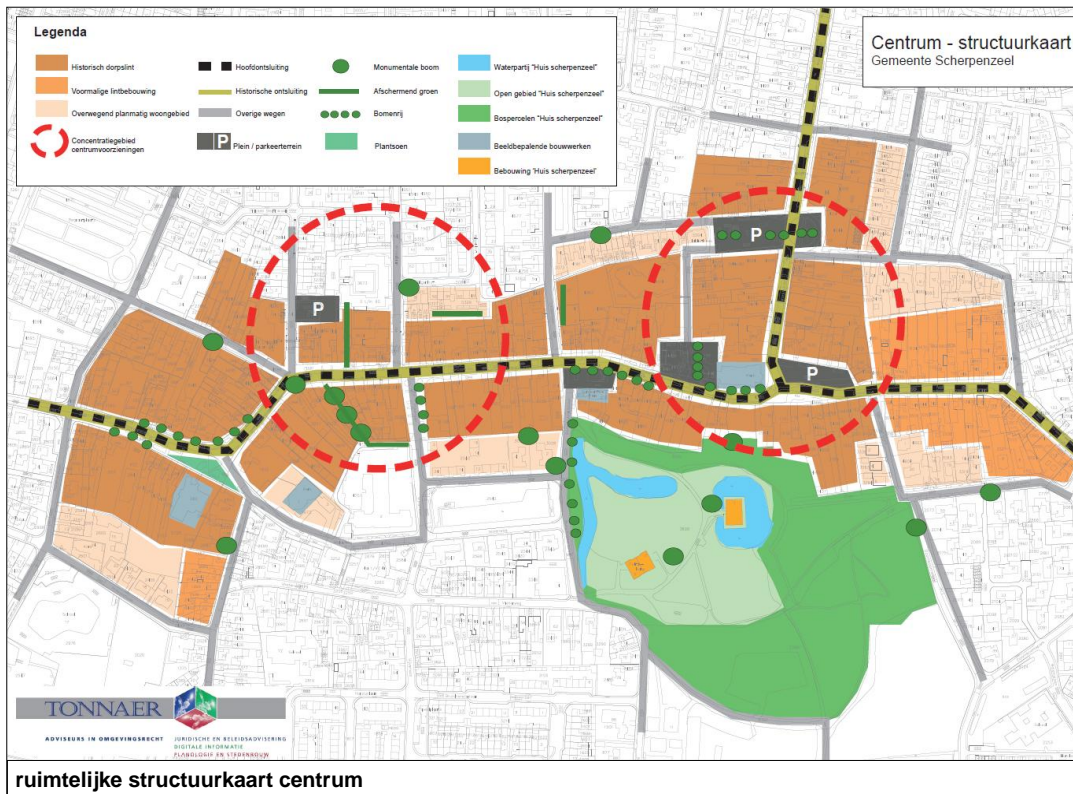
In het centrumgebied staan diverse monumentale bomen, zowel in openbare gebied van het park bij Huis Scherpenzeel en in de openbare ruimte als bij particulieren in de tuin. Het betreft enerzijds nationale en anderzijds gemeentelijke monumentale bomen.

Schematisch structuurbeeld ruimtelijke opbouw

Op de volgende pagina is de ruimtelijke structuur van het centrum van Scherpenzeel, zoals hiervoor beschreven, op schematische wijze weergegeven in een kaartbeeld. Zowel de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur als de groenstructuur zijn in deze inventariserende kaart verwerkt. De kaart is in groter formaat tevens opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

De weergegeven ruimtelijke structuur biedt ook een zicht op de mogelijke knelpunten die hierin bestaan. Wat primair opvalt is dat het terrein van Huis Scherpenzeel ten opzichte van de rest van het centrumgebied in feite een losstaand element vormt. Het contact tussen het terrein en het centrum wordt voornamelijk gevormd door de zichtrelatie van Huis Scherpenzeel met de Hervormde kerk. Ter plaatse van de overige twee verbindingen tussen het park en het centrum (Burg. Royraardslaan en Ben Goerionplein) is het contact beperkt en voor verbetering vatbaar.





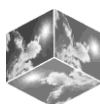
2.2.2 Functionele structuur

Kenmerkend voor een centrumgebied is de aanwezigheid van diverse (winkel)voorzieningen, zo ook in Scherpenzeel. Daarnaast komen ook verschillende andere functies voor in het centrum. In deze subparagraaf komen de functies voorzieningen, wonen, verkeer en bedrijven aan bod.

Voorzieningen

In Scherpenzeel zijn in het centrumgebied de nodige dagelijkse voorzieningen gelegen. Daarnaast zijn ook andere voorzieningen binnen de grenzen van het plangebied aanwezig. Het gaat om detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen. Daarmee is Scherpenzeel in behoorlijke mate zelfvoorzienend voor wat betreft het voorzieningenaanbod. Sportvoorzieningen en (intensieve) recreatieve voorzieningen zijn feitelijk niet aanwijsbaar in het centrum.

Detailhandel bevindt zich met name ter plaatse van de twee concentratiegebieden voor centrumvoorzieningen. Het betreft ondermeer een supermarkt en voorts een aantal meer kleinschalige winkels. Echter ook op andere locaties aan het historische lint liggen verspreid diverse (kleinschalige) winkels. Kantoren/dienstverlening en horecavoorzieningen zijn eveneens verspreid over het centrumgebied aanwezig. Ondermeer Huis Scherpenzeel en het koetshuis doen dienst als kantoor. Wat betreft de horecavoorzieningen springen met name een restaurant-hotel en een partycentrum aan of nabij het Holevoetplein in het oog. De overige horecavoorzieningen betreffen met name (kleinere) cafe's en eetgelegenheden.





horeca aan de Dorpsstraat



basisschool

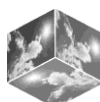


centrumvoorzieningen aan de Beukenlaan

De in het centrum gelegen maatschappelijke voorzieningen zijn met name geconcentreerd nabij het kerkplein en de Beukenlaan, het in ruimtelijk opzicht meest dominante gedeelte van het centrum. Hier zijn ondermeer een basisschool en een kerk gelegen. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich nog twee kerken. Het park bij Huis Scherpenzeel is de meest voornamelijk groenvoorziening in het centrum en heeft feitelijk een functie voor het dorp als geheel. Kleinere groenvoorzieningen komen daarnaast verspreid over het plangebied voor.

Wonen

De woonfunctie is, ondanks de aanwezigheid van een groot aantal voorzieningen, waarschijnlijk de meest voorkomende functie in het plangebied. Zowel aan de hoofdstraten als in de overgangszones naar de nieuwbouwwijken zijn woningen gelegen. Het betreffen zowel grondgebonden woningen als (boven winkels gelegen) appartementen. De meeste woningen zijn burgerwoningen, bij een aantal winkels en bedrijven zijn echter ook bedrijfs-woningen aanwezig.





woningen in het centrum



parkeren op Plein 1940

Verkeer

De verkeersfunctie in het centrum is geheel gericht op de ontsluiting daarvan en op het voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de aanwezige voorzieningen. De verkeersvolumes zijn niet heel groot, waardoor geen of weinig verkeersproblemen worden ervaren. Wel bestaat een tekort aan voldoende parkeerplaatsen in het centrum, met name tijdens de weekmarkt.

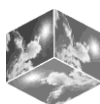
Bedrijven

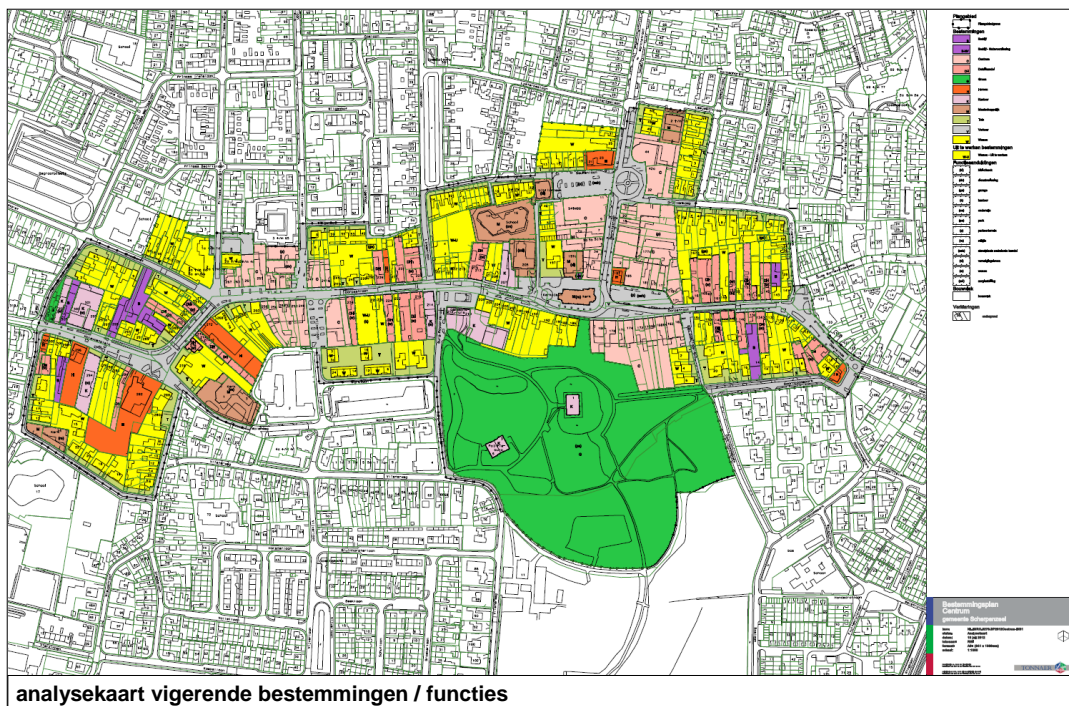
Binnen het plangebied is een beperkt aantal bedrijven gelegen. Het betreft veelal kleine bedrijven (ondermeer een zeefdrukkerij en een klompenmakerij) dan wel nutsvoorzieningen. Meer grootschalige bedrijvigheid komt voor aan de rand van Scherpenzeel, op afstand van het centrum. Agrarische bedrijven komen niet (meer) voor in het centrum.

Doordat de binnen de kern gelegen bedrijven overwegend kleinschalig van aard zijn, zijn deze over het algemeen goed combineerbaar met de aanwezige woonfunctie. Voor deze bedrijven geldt evenwel dat ter plekke vaak de fysieke en milieuhygiënische ruimte ontbreekt voor uitbreiding.

Totaalbeeld functionele opbouw

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





Wat betreft de functionele structuur van het centrumgebied zijn tevens knelpunten aanwijsbaar. Het grootste knelpunt voor de structuur als geheel betreft het feit dat buiten de twee aangewezen concentratiegebieden voor (winkel)voorzieningen eveneens een behoorlijk aantal winkels is gelegen. Deze verspreide winkels kunnen mogelijk afbreuk doen aan de kracht die uitgaat van de geclusterde winkels in de concentratiegebieden. Ook hierop wordt in hoofdstuk 4 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 het centrum 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 bij de inrichting van stedelijke gebieden een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.

Herinrichting of herstructurering is niet aan de orde. Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Binnen het plangebied liggen enkele ontwikkelingslocaties, maar voor deze locaties zal ter zijne tijd een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. 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 detailhandel. Het beleid voor detailhandel en grootschalige voorzieningen is onderdeel van het verstedelijkings-, locatie- en knooppuntenbeleid, zoals aangegeven in de structuurvisie. Het doel van het beleid is het behoud van een duurzame en fijnmazige detailhandelsstructuur in Gelderland. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit.

Het bestemmingsplan voor het centrum voorziet het winkelgebied van Scherpenzeel van een actuele regeling, waarin de bestendiging van de huidige situatie vooropstaat. Ten aanzien de centrumvoorzieningen staat het concentreren van de detailhandelsactiviteiten centraal, waarmee wordt beoogd het huidige winkelgebied vitaal te houden. Hiermee sluit de regeling in het bestemmingsplan aan bij de provinciale doelen.

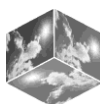
3.4 Gemeentelijk beleid

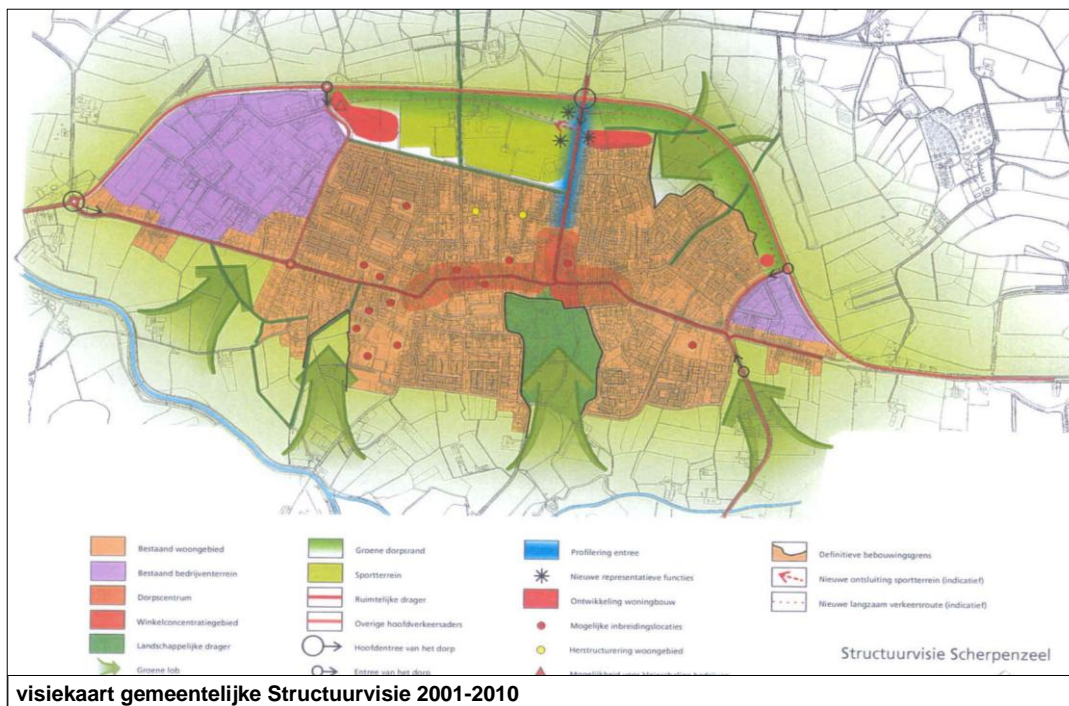
3.4.1 Structuurvisie 2001-2010

In dit gemeentelijke beleidsdocument wordt een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Scherpenzeel voor de periode tot 2010. Hierbinnen valt ook het centrumgebied. De gestelde termijn van de visie (10 jaar) is inmiddels voorbij. Tot aan de vaststelling van een nieuwe structuurvisie voor het centrum, welke in voorbereiding is, blijft de Structuurvisie 2001-2010 de leidraad vormen.

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

- de winkelvoorzieningen hebben een redelijk niveau en een evenwichtige opbouw;
- er is sprake van een concentratie van winkelvoorzieningen tussen de Prinses Margrietlaan en de Vijverlaan, aan Plein 1940 en inmiddels ook aan de Marktstraat;
- gestreefd wordt naar het realiseren van twee winkelconcentratiegebieden:
 - aan de Dorpsstraat tussen de Prinses Margrietlaan en de Vijverlaan;
 - Plein 1940 en een deel van de Marktstraat tot aan de Druivenkamp;
- het overige deel van het centrum bestaat overwegend uit woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.





Het park van Huis Scherpenzeel wordt als een waardevolle groenstructuur genoemd, die het groene buitengebied tot nabij het centrum het dorp intrekt. Behalve het parkachtige landgoed rondom Huize Scherpenzeel is er weinig substantieel groen binnen de kern. Voor Huis Scherpenzeel, het Koetshuis en het Poorthuis wordt gezocht naar een passende functie.

De in de structuurvisie nagestreefde realisatie van twee concentratiegebieden voor centrumvoorzieningen vormt het uitgangspunt van de planologische regeling in het bestemmingsplan. In deze gebieden worden gunstige voorwaarden geschapen voor detailhandel, terwijl detailhandel in de rest van het plangebied wordt ontmoedigd (via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden). De bestaande situatie dient evenwel als uitgangspunt. Het park is in het bestemmingsplan voorzien van een specifiek op de locatie afgestemde regeling, waarmee de bestaande situatie wordt bestendigd.

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 het centrum wordt in het GVVP stilgestaan bij de parkeervoorzieningen aldaar. Het centrum is een gemengd gebied van woon- en winkelfuncties en aantrekkende voorzieningen zoals restaurants en horecagelegenheden. Uit verschillende metingen in het centrum anno 2007 is gebleken dat de parkeerdruk in het centrum zeer hoog is. Als deel van de oplossing hiervoor is de parkeerschijfzone, beter bekend als de blauwe zone al ingevoerd in het centrum van Scherpenzeel. Om zoveel mogelijk zoekverkeer in de centra te voorkomen zal de gemeente actief bezig zijn met haar parkeerbeleid.

Gelet op het verkeer is het een gegeven dat de functies in het centrumgebied veel langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) met zich meebrengen. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor auto's die daar bestemmingsverkeer zijn om in en uit de parkeervoorzieningen te kunnen rijden zonder dat hierdoor verkeersonveilige situaties ontstaan. Al met al is de oostwest gerichte Dorpsstraat te zwaar belast. De route door het centrum dient anders te worden ingericht om zo het doorgaande verkeer te ontmoedigen deze route te nemen.

Het bestemmingsplan draagt gelet op het conserverende karakter geen directe oplossingen aan voor de parkeer- en verkeersproblemen in het centrumgebied. Wel is bijvoorbeeld binnen de kaders van het bestemmingsplan de herinrichting van de weg mogelijk, zonder dat daarvoor de verkeersbestemming hoeft te worden gewijzigd.

3.4.3 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 het centrum van Scherpenzeel is het consolideren van het voorzieningenniveau en dit zo mogelijk verder te versterken. 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

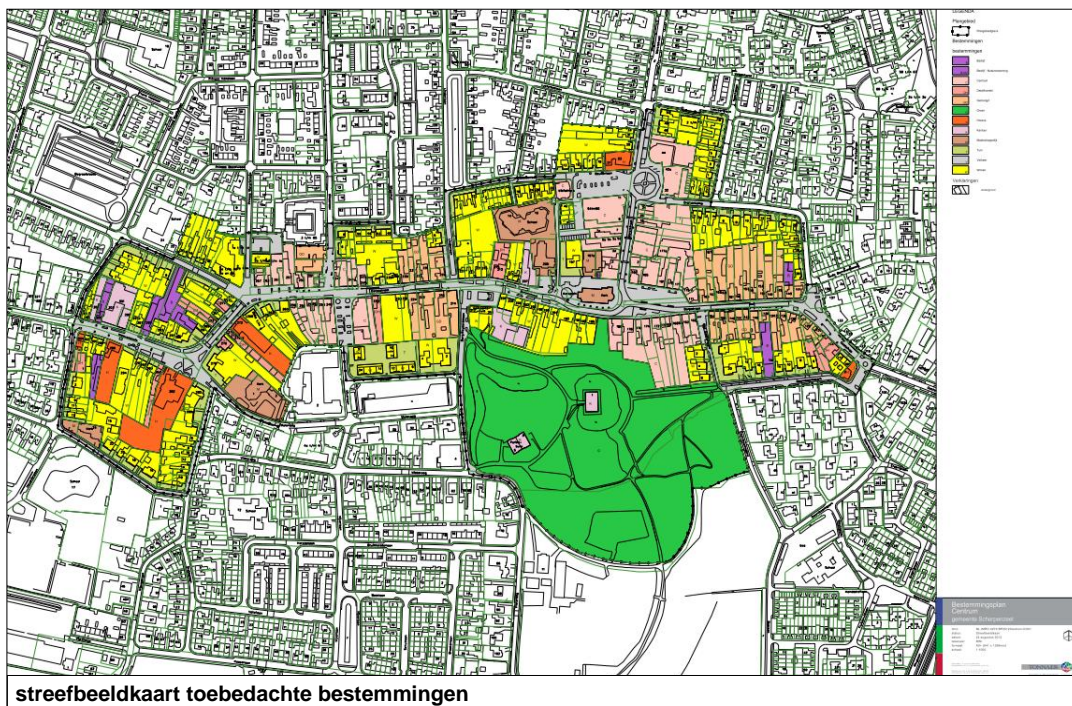
De belangrijkste structuurdragers voor centrum blijven de Dorpsstraat en de Marktstraat, welke het raamwerk vormen waaraan de bebouwing is opgehangen. Versterking van deze structuur en met name van de twee concentratiegebieden voor winkelvoorzieningen is mogelijk door de aanwezige zwakke elementen aan te pakken.

Op bepaalde plekken is sprake van leegstand, slecht onderhouden bebouwing of rommelige situaties. Hoewel in beperkte mate aanwezig, kunnen deze zwakke elementen op de langere termijn leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Waar mogelijk kan bebouwing worden opgeknapt, echter ook vervangende nieuwbouw kan een optie zijn in bepaalde situaties.

Het contact tussen het park bij Huis Scherpenzeel kan worden versterkt door een herinrichting van de verbindende wegen tussen het centrum en het park. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte. Ook kunnen op handen zijnde projecten zoals Plan Weijdelaar hier mogelijk een bijdrage aan leveren.

De bestaande bebouwde structuur van het (historische) dorpslint kan op een aantal plaatsen verder worden versterkt door nieuwe bebouwing in te passen, hetgeen ook de afgelopen jaren reeds is gedaan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe bebouwing dient wel aan te sluiten bij de karakteristieken van de bestaande bebouwing, zeker ter plaatse van de historische straten. Ook de inrichting van de openbare ruimte kan daarnaast bijdragen aan het versterken van de bestaande bebouwingsstructuur waar nodig. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om binnen de verkeersbestemming (groen)voorzieningen aan te leggen.





4.3 Streefbeeld

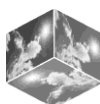
4.3.1 Algemeen

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 in het centrum. Dit wordt mogelijk door het uiteenzetten van een streefbeeld voor het centrumgebied. Ook wordt gekeken naar hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders.

In het streefbeeld zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor de kern specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Op de hierboven afgebeelde en in bijlage 3 opgenomen streefbeeldkaart 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 Winkelvoorzieningen

Scherpenzeel is momenteel in behoorlijke mate zelfvoorzienend wat betreft het aanbod van dagelijkse behoeften. Ten aanzien van de winkelvoorzieningen wordt het beleid gevoerd om detailhandel te stimuleren in de twee concentratiegebieden (bestemming Centrum) en om de vestiging van nieuwe detailhandelsvoorzieningen daarbuiten niet toe te staan. De reeds buiten de concentratiegebieden aanwezige detailhandel wordt feitelijk bevroren en gestimuleerd om zich te verplaatsen naar de concentratiegebieden, zodat zich daar een vitale winkelvoorziening kan (door-)ontwikkelen.





voorzieningen aan de Dorpsstraat

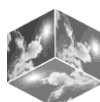
Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan treedt daarmee geen wijziging op voor de concentratiegebieden zelf, waar ook nu reeds detailhandel mogelijk is en wordt gestimuleerd. Een verschil ten opzichte van het vigerende planologische regime is de ontmoediging van detailhandel in de rest van het centrumgebied. Hiervoor is gekozen om het kleinschalige karakter van het historische lint beter te kunnen behouden. De eventuele vestiging van grote winkels of zelfs supermarkten in het lint kan hier immer fors afbreuk aan doen. Ook speelt mee dat het verspreid toestaan van detailhandel de concentratiegebieden en daarmee het centrum als geheel kunnen ontwrichten.

Voor op zich staande detailhandelsvestigingen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de omzetting naar wonen mogelijk wordt gemaakt. Ten aanzien van in de gebieden met gemengde functies (bestemming Gemengd) kan de functie detailhandel na beëindiging eenvoudig worden omgezet naar bijvoorbeeld (kleinschalige) dienstverlening of wonen.

De rechten van de bestaande buiten de concentratiegebieden gelegen detailhandelsvestigingen worden evenwel gerespecteerd. Deze winkels worden in hun huidige omvang specifiek vastgelegd door middel van een aanduiding. Bij opheffing of verplaatsing van een winkel in het gemengde gebied kan door toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden omgezet naar Wonen of Kantoor. In de gemengde gebieden staat derhalve kleinschaligheid voorop, terwijl in de concentratiegebieden de vestiging en uitbreiding van winkels mogelijk blijft en wordt gestimuleerd. Hier zijn tevens de (parkeer)voorzieningen aanwezig die dergelijke winkels over het algemeen vereisen.

4.3.3 Horeca

In het centrum zijn momenteel enkele horecabedrijven gelegen. Deze blijven behouden en worden bestemd als Horeca, Centrum of Gemengd. In de regels is een standaard differentiatielijst opgenomen voor horecavestigingen. Voor alle drie de genoemde bestemmingen geldt dat horecavestigingen van categorie 1a zondermeer zijn toegestaan. Bestaande horecavestigingen tot en met categorie 2 zijn specifiek aangeduid.



Daarbij geldt dat horeca van categorie 2 als maximum wordt beschouwd. Het gebruik voor een lagere categorie horeca is in dat geval toegestaan, het gebruik voor een hogere categorie dan 2 niet.

4.3.4 Overige voorzieningen

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod nagestreefd. De huidige voorzieningen, waaronder die op het terrein van Huis Scherpenzeel, worden gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien.

4.3.5 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. Voor bestaande praktijkruimtes geldt een maximum van 100 m². 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.

4.3.6 Bestaande bedrijvigheid

In het centrum liggen diverse bedrijven te midden van woningen en ander gevoelige functies zoals scholen. De bestaande bedrijfsactiviteiten aldaar mogen, mede in het kader van het bieden van werkgelegenheid op lokaal niveau, worden gecontinueerd en worden derhalve positief bestemd. Dit kan direct, in de vorm van de bestemming Bedrijf, dan wel indirect, in de vorm van een aanduiding.

Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende afstanden met betrekking tot milieuaspecten mogen geen nieuwe gevoelige functies, zoals de woonfunctie, worden opgericht. Anderzijds geldt dat voor bedrijven beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de maximale milieucategorieën. Binnen een woonomgeving zijn maximaal bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst toelaatbaar. Bedrijven van categorie 3.1 of hoger zijn niet aanwezig, waarmee kan worden geconcludeerd dat de bestaande bedrijvigheid geen belemmeringen met zich meebrengen.

4.3.7 Evenementen

In het centrum vinden regelmatig evenementen plaats die bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Evenementen zijn onder voorwaarden rechtsreeks toegestaan. Er worden beperkingen gesteld aan het aantal evenementen dat per jaar mag worden gehouden en aan de maximale duur van een evenement.



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. Ter plaatse van het historische lint wordt weliswaar de bestemming 'Gemengd' toegekend aan gebieden met voorheen een andere bestemming. De onderling uitwisselbare functies die hiermee mogelijk worden gemaakt, betreffen echter geen functies waarbij het risico op bodemverontreiniging bestaat. Bovendien worden ten opzicht van de huidige situatie geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen in deze gebieden. In geval van individuele bouwplannen zal altijd een specifiek op de situatie toegespitst onderzoek plaatsvinden. Bedrijven vallen buiten de gemengde bestemming.

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen 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

Het centrumgebied wordt 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

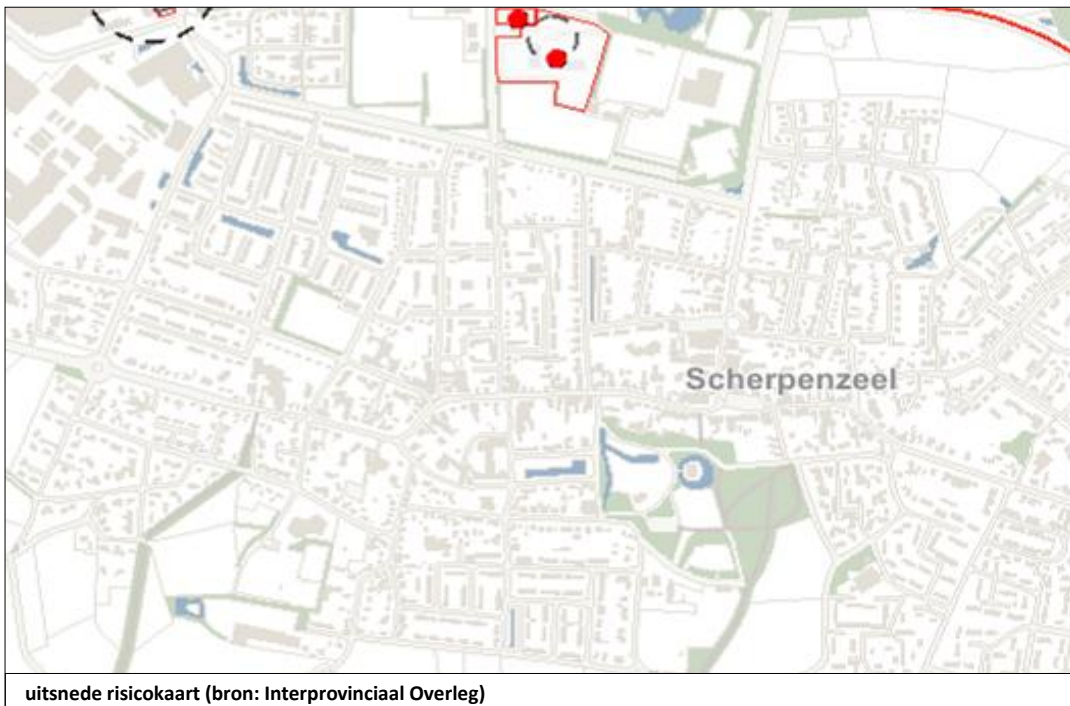
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van 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.

Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Binnen het plangebied bevindt zich wel 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.





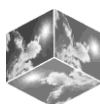
Vervoer gevaarlijke stoffen

Aan de noordzijde van Scherpenzeel 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.

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.



Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is 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 betekende mate' (NIBM) en 'In betekende 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 betekende 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 betekende 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 terechtkomt.

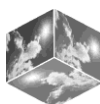
Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

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.

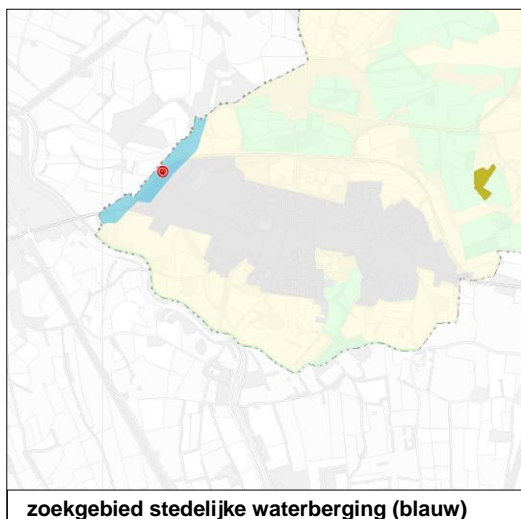
In de periode 2008 tot en met 2012 wordt prioriteit gegeven aan grondwaterbeheer, voldoende waterberging, optimalisatie van de afvalwaterketen waaronder het afkoppelen van hemelwater, verbetering van de regionale waterkwaliteit (invulling KRW) en natuurlijke herinrichting van de Luntersebeek met mogelijkheden 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.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied betreffen de enige grote wateroppervlaktes het water dat op het terrein van Huis Scherpenzeel aanwezig is. 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. Deze reikt echter niet tot in het plangebied voor het centrum. Daarnaast maakt vrijwel de gehele kern (waaronder het centrumgebied) deel uit van een intrekgebied ten behoeve van de waterwinning. Deze 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 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.





zoekgebied stedelijke waterberging (blauw)



voorgestelde nieuwe boringsvrije zone

De provincie Utrecht is momenteel bezig met de procedure voor de aanpassing van de grenzen van alle grondwaterbeschermingszones (waaronder de boringsvrije zone Woudenberg). De nieuwe grenzen worden vastgelegd in de in voorbereiding zijnde Provinciale Milieuverordening (PMV). De voorgestelde nieuwe boringsvrije zone reikt niet tot binnen het plangebied, waardoor hier geen beperkingen gelden ten aanzien van de diepte waarop geboord mag worden.

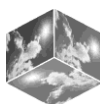
Scherpenzeel is voorts gelegen in de Grebbelinie, waardoor in geval van een (voorheen in principe moedwillige) dijkdoorbraak van de Neder-Rijn het land tussen de rivier en het IJsselmeer mogelijkserwijs zal overstromen.

5.3.3 Afvoer schoon en vuil water

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

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

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die lost 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.





EHS-gebieden rondom Scherpenzeel



bosgebied terrein Huis Scherpenzeel

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 is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn 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.

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.



Het binnen het plangebied aanwezige bos op het terrein van Huis Scherpenzeel behoort niet tot de EHS. Ook in de rest van het plangebied 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

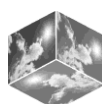
Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met 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.

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 tabel op de volgende pagina opgenomen.

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



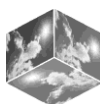
Archeologische monumentenzorg in de gemeente Scherpenzeel				Bestemming		
Zone / Locatie		Oppervlakte Grens	Diepte grens (-maaiveld)	naamgeving	Oppervlakte Grens	Diepte grens (-maaiveld)
1a	Zichtbare <u>behoudenswaardige</u> archeologische vindplaats of AMK-terrein (niet-beschermd in Monumentenwet 1988) 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

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

- niet zichtbare behoudenswaardige archeologische vindplaats of AMK-terrein;
- historische dorpskernen;
- 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 waarde 2;
- Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog);
- 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 verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Een aantal wegen, waaronder de Dorpsstraat en de Marktstraat, zijn aangeduid als lijnvormige historisch-geografische eenheid. Het terrein van huis Scherpenzeel is aangeduid als historische buitenplaats.

Gebouwde monumenten

Binnen het plangebied zijn verschillende gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. Ook het terrein van huis Scherpenzeel als geheel betreft een rijksmonument, dat deel uitmaakt van de Buitenplaats Scherpenzeel. Gemeentelijke (en rijks)monumenten worden primair beschermd door de gemeentelijke verordening / Monumentenwet. In het bestemmingsplan zijn de betreffende monumenten, met uitzondering van het terrein van Huis Scherpenzeel, 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.

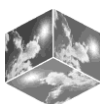
Het onderhavige bestemmingsplan veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, monumenten en karakteristieke panden in het plangebied en de directe omgeving, aangezien er geen concrete ontwikkelingen in zijn opgenomen. Voor toekomstige 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

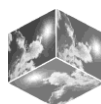
Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden 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 'Centrum' 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 'Centrum' 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.

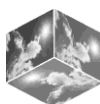
6.3.3 Nadere eisen

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 vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

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 bouwmogelijkheden 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

Verspreid over het plangebied liggen enkele kleine bedrijven, waarvoor een op de huidige bedrijfsactiviteiten toegespitst beleid wordt gevoerd. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.



Bij de bedrijven is in de meeste gevallen de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In veel gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van bedrijfswoningen aanvaardbaar.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen, zoals 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Voor de grotere nutsvoorzieningen is deze bestemming opgenomen.

Centrum

Voor de twee concentratiegebieden voor centrumvoorzieningen is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Hierbinnen ligt het accent op detailhandel, waarbij tevens ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' supermarkten zijn toegestaan. De aanwezige detailhandel is vrij uitwisselbaar met dienstverlening, kantoren, maatschappelijke doeleinden en wonen. Horeca van categorie 1a is binnen de gehele bestemming toegestaan, horeca van een hogere categorie is specifiek aangeduid.

Detailhandel

Detailhandelsvestigingen die buiten de concentratiegebieden liggen en evenmin deel uitmaken van het gemengde gebied, krijgen specifiek deze bestemming. De bestaande rechten worden vastgelegd en via een wijzigingsbevoegdheid wordt het eenvoudig gemaakt om de winkel om te zetten naar een woning.

Gemengd

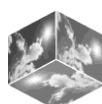
Deze bestemming is grotendeels gelijk aan de bestemming 'Centrum'. Het verschil is dat de aanwezige detailhandel specifiek wordt aangeduid en dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid deze aanduiding kan worden verwijderd. De overige functies zijn wel vrij uitwisselbaar. Horeca van categorie 1a is binnen de gehele bestemming toegestaan, horeca van een hogere categorie is specifiek aangeduid.

Groen

Deze bestemming is specifiek opgenomen voor het park bij Huis Scherpenzeel. Hier zijn evenementen mogelijk. De overige kleinschalige groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de verkeersbestemming.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan de horecavestigingen buiten de concentratiegebieden (waar de horeca is aangeduid). Er is sprake van horeca van categorie 1 (overdag en 's avonds geopend) en categorie 2 (ook deels 's nachts geopend). Horeca van categorie 1a is bij recht toegestaan, horeca van een hogere categorie (maximaal 2) is specifiek aangeduid.



Kantoor

De bestemming 'Kantoor' wordt toegewezen aan die vormen van dienstverlening waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn aanduidingen opgenomen voor diverse medische, religieuze en onderwijsvoorzieningen alsmede voor activiteiten die verband houden met verenigingsleven. Voor alle afzonderlijke functies is een (specifieke) aanduiding opgenomen.

Tuin

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

Verkeer - Verblijfsgebied

Gelet op de aanwezigheid van veel voorzieningen en het voorkomen van markten en evenementen, is in het centrumgebied veel langzaam verkeer aanwezig. Met oog hierop is een op de verblijfsfunctie toegespitste bestemming opgenomen. De aanwezige standplaatsen voor ambulante handel zijn daarbij specifiek aangeduid.

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 niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering. Voor mantelzorg in een tijdelijke woonunit is een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen.

6.3.10 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische waarde 2 en Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1, 2, 3 en 4

De op basis van de archeologische vertaaltabel onderscheiden zonering is door middel van deze vijf dubbelbestemmingen naar het bestemmingsplan vertaald. Daarbij omvat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waarde 2' het AMK-terrein van Huis Scherpenzeel en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' de historische dorpskern. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' staat 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 opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de 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 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.



6.4.4 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.

6.4.5 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 het centrum 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 'Centrum' 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 'Centrum' 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

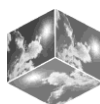
8.2.1 Inspraak

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 16 schriftelijke en 2 mondelinge 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 'Centrum' 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 7 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is nog één zienswijze binnengekomen, welke als ambtshalve wijziging zal worden beschouwd.

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.

