

Bestemmingsplan West

Gemeente Scherpenzeel

Vastgesteld



Bestemmingsplan West

Gemeente Scherpenzeel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X01511.038786_1
Datum:	14 mei 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Scherpenzeel De heer C. Heshusius
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Grietje Pepping, Jeroen Miellet
Concept:	juli 2010
Voorontwerp:	27 april 2011, 19 juli 2012, oktober 2012
Ontwerp:	11 februari 2013
Vaststelling:	27 juni 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan West
Bron foto kaft:	Gemeente Scherpenzeel
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Gemeente
Scherpenzeel



B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doel	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke analyse en gebiedsvisie	9
2.1.1 Historische ontwikkeling	9
2.1.2 Hoofdstructuur	10
2.1.3 Groenstructuur	11
2.2 De deelgebieden	12
2.3 Functies	16
3. BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Milieu aspecten	31
4.2.1 Akoestiek	31
4.2.2 Bedrijven en milieuzonering	31
4.2.3 Bodem	34
4.2.4 Externe veiligheid	34
4.2.5 Geur	36
4.2.6 Luchtkwaliteit	37
4.3 Waterparagraaf	37
4.4 Flora en fauna	39
4.5 Archeologie	40
4.5.1 Archeologie en monumenten	40
4.6 Cultuurhistorie	43
4.7 Kabels en leidingen	45

5. JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Inleidende regels	48
5.2.1 Begrippen	48
5.2.2 Wijze van meten	48
5.3 Bestemmingsregels	48
5.3.1 Bestemmingsomschrijving	49
5.3.2 Bouwregels	49
5.3.3 Nadere eisen	49
5.3.4 Afwijken van de bouwregels	50
5.3.5 Specifieke gebruiksregels	50
5.3.6 Afwijken van de gebruiksregels	50
5.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden	50
5.3.8 Wijzigingsbevoegdheid	51
5.4 Nadere toelichting op de bestemmingen	51
5.5 Algemene regels	54
5.5.1 Anti-dubbeltelregel	54
5.5.2 Algemene bouwregels	54
5.5.3 Algemene aanduidingsregels	55
5.5.4 Algemene afwijkingsregels	55
5.5.5 Algemene wijzigingsregels	55
5.5.6 Algemene procedureregels	55
5.6 Overgangs- en slotregels	55
5.6.1 Overgangsrecht	55
5.6.2 Slotregel	55
5.7 Handhaving	56
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Planschade	57
6.3 Exploitatie	57
7. OVERLEG EN INSPRAAK	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Inspraak	59
7.3 Overleg	59
7.4 Vaststellingsprocedure	60
7.5 Beroep	60

BIJLAGEN BI TOELICHTING

Bijlage 1: Nota Inspraak en vooroverleg

Bijlage 2: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt het geactualiseerde bestemmingsplan voor het noord- en zuidwestelijk deel van de bebouwde kom van de kern Scherpenzeel. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging plangebied

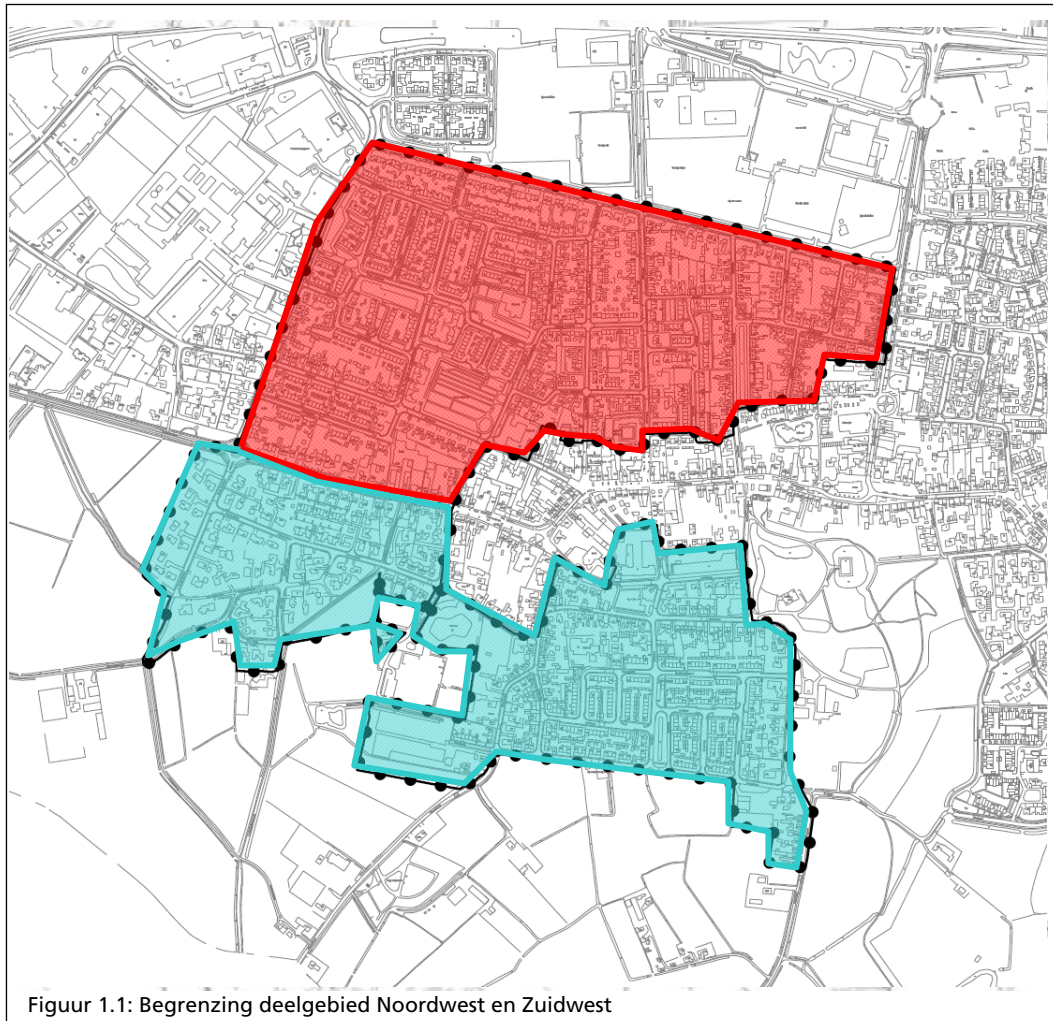
De ruimtelijke opbouw van Scherpenzeel als lintdorp met daaromheen de woonwijken vraagt om een aparte benadering voor het oude lint ten opzichte van de woonwijken.

Voor het oude lint wordt daarom een apart bestemmingsplan opgesteld (Centrum). Het plangebied, zoals in dit bestemmingsplan wordt geregeld de westelijke woongebieden van de kern.

1.3 Doel

De gemeente heeft zich als doel gesteld om uiterlijk 1 juli 2013 te beschikken over vastgestelde bestemmingsplannen voor onder meer het plangebied 'West'. Voor dit gebied zijn momenteel diverse (herzieningen van) bestemmingsplannen van kracht, in ouderdom uiteenlopend van 1974 tot 2004. Omdat de meeste vigerende plannen verouderd zijn, voldoen ze 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 bebouwingsmogelijkheden) 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.



Figuur 1.1: Begrenzing deelgebied Noordwest en Zuidwest

Begrenzing deelgebied Noordwest

De noordelijke grens wordt gevormd door de Eikenlaan. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Industrielaan. De zuidelijke grens van het deelgebied wordt gevormd door de Stationsweg en loopt bij de prinses Marijkelaan achter de lintbebouwing van het Holevoetplein en de Dorpsstraat langs naar de Marktstraat. De Marktstraat is tevens de oostelijke grens van het noordwestelijk deel van Scherpenzeel.

Begrenzing deelgebied Zuidwest

De noordelijke grens van dit deelgebied sluit op de Stationsweg aan op de zuidelijke grens van het deelgebied Noordwest. Aan de oostkant volgt de begrenzing de perceelgrenzen achter de woningen aan de Burgemeester Röell-laan. De zuidgrens van het bestemmingsplan volgt de zuidelijke bebouwingsgrens van Scherpenzeel tot aan

de Vlieterweg-Burgemeester Royaardslaan en sluit daarmee aan op het bestemmingsplan `Buitengebied 2006`.

Ook hier loopt de grens dan weer achter het lint langs (via de Parklaan, Molenweg, Nieuwstraat, Holevoetlaan, Hovenierslaan) terug naar de Stationsweg.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Onderliggend bestemmingsplan vervangt drie bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk inclusief een groot aantal partiële herzieningen en wijzigingsplannen. In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die (gedeeltelijk) herzien zullen worden.

Naast partiële herzieningen zijn er ook bouwvergunningen verleend met vrijstelling. Deze worden nu in dit bestemmingsplan opgenomen.

Naam plan	Vaststelling (raad/B&W)	Goedkeuring (GS)
1. Bestemmingsplan `Scherpenzeel – Dorp 1993, fase 1: (Centrumgebied)`	27-01-1994	19-08-1994
1.C Partiële herziening Lijsterbeslaan 26	24-04-1997	20-06-1997
1.E Wijziging Vijverlaan-Bejaardencentrum	14-03-1995	n.v.t.
1.F Wijziging medisch centrum (Molenweg 26)	30-06-1998	n.v.t.
1.G Partiële herziening Prinsenlaan	26-03-1997	
1.H Partiële herziening Nieuwstraat	11-11-1997	18-12-1997
1.J Partiële herziening Hovenierslaan	26-02-1998	n.v.t.
1.Q Bestemmingsplan Holevoetlaan	26-09-2002	07-02-2003
1.S Bestemmingsplan Lindenlaan/Wilgenhof	22-02-2001	10-04-2001
4. Bestemmingsplan `Dorp 1994, fase 4: Noord-West`	21-12-1995	
4.A Wijziging Frans Halslaan 22	20-05-1997	n.v.t.
4.B Bestemmingsplan Willaerlaan 20	24-02-2000	20-04-2000
6. Bestemmingsplan `Scherpenzeel-Dorp`	25-04-1974	26-03-1975
6.A Partiële herziening 1978-1	29-06-1978	12-09-1979
6.B Herziening voorschriften 12/9/1979	n.v.t.	n.v.t.
6.C Herziening voorschriften 1984-I	20-12-1984	25-09-1985
6.D Partiële herziening 1982-I, wijziging Koepellaan/Vlieterweg	27-09-1984	07-10-1985
6.E Partiële herziening zuidzijde van Het Pella	27-08-1987	
6.F Bestemmingsplan Nieuwstraat 46	09-09-2004	10-11-2004
6.G Bestemmingsplan Omgeving Hovenierslaan	24-09-1981	27-07-1982
6.H Bestemmingsplan Vlieterweg/Bruinhorsterlaan	07-09-2000	16-11-2000

1.5 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van deze toelichting wordt de bestaande situatie binnen het plangebied beschreven. Hier wordt onder andere een ruimtelijke analyse en gebiedsvisie gegeven. Tevens worden de diverse deelgebieden in het plangebied kort toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het beleid wat van toepassing is beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten, zoals externe veiligheid, geluid en flora en fauna beschreven. In hoofdstuk 6 en 7 worden respectievelijk de juridische planopzet en de economische uitvoerbaarheid beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op overleg en inspraak.

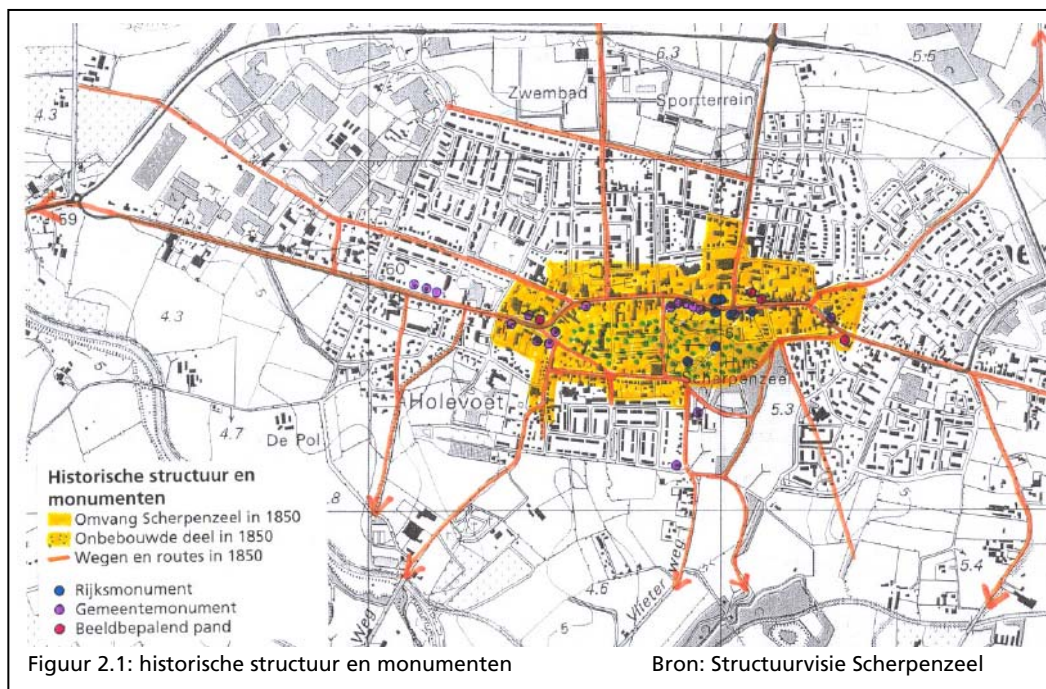
Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een (digitale) verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008/SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Scherpenzeel stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke analyse en gebiedsvisie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Scherpenzeel is rond de 12^e en 13^e eeuw ontstaan op één van de zandduinen in de Gelderse Vallei. Temidden van een aantal boerderijen werd op een hoge en droge duin en tevens kruispunt van routes een kerk gesticht. Scherpenzeel lag op de belangrijkste oost-west route van Gelre (Arnhem) naar Utrecht. Rond de kerk en langs de route ontstond langzamerhand een dorp met een lintvormige bebouwingsstructuur. Het is genoemd naar het landgoed waarop het ontstaan is: Scherpenzeel. Ook het vroegere station, gelegen tussen Scherpenzeel en Woudenberg, is bepalend geweest voor de vorming van de langgerekte structuur. De kruisende route was de weg van De Glind naar Amerongen, een lokale noord-zuid verbinding.



De historische bebouwing concentreert zich langs de oorspronkelijke hoofdroutes, nu de Dorpsstraat en de Marktstraat. Deze bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met kap, evenwijdig aan de straat en staat direct met de voorgevel aan de straat. De bebouwing vormt een gesloten wand langs de Dorpsstraat en rond Plein 1940. Meer naar de uiteinden van het lint toe begint het lint zich te verdunnen en wordt de bebouwing losser van structuur.

De wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog heeft een grote invloed gehad op de ruimtelijke structuur van Scherpenzeel. De lintbebouwing aan de Dorpsstraat is aangevuld met vier pleinvormige ruimten. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn de eerste planmatig opgezette wijken gebouwd. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. De wijze waarop de woonbuurten werden aangehaakt aan het lint, is op diverse plaatsen weinig herkenbaar en duidelijk.

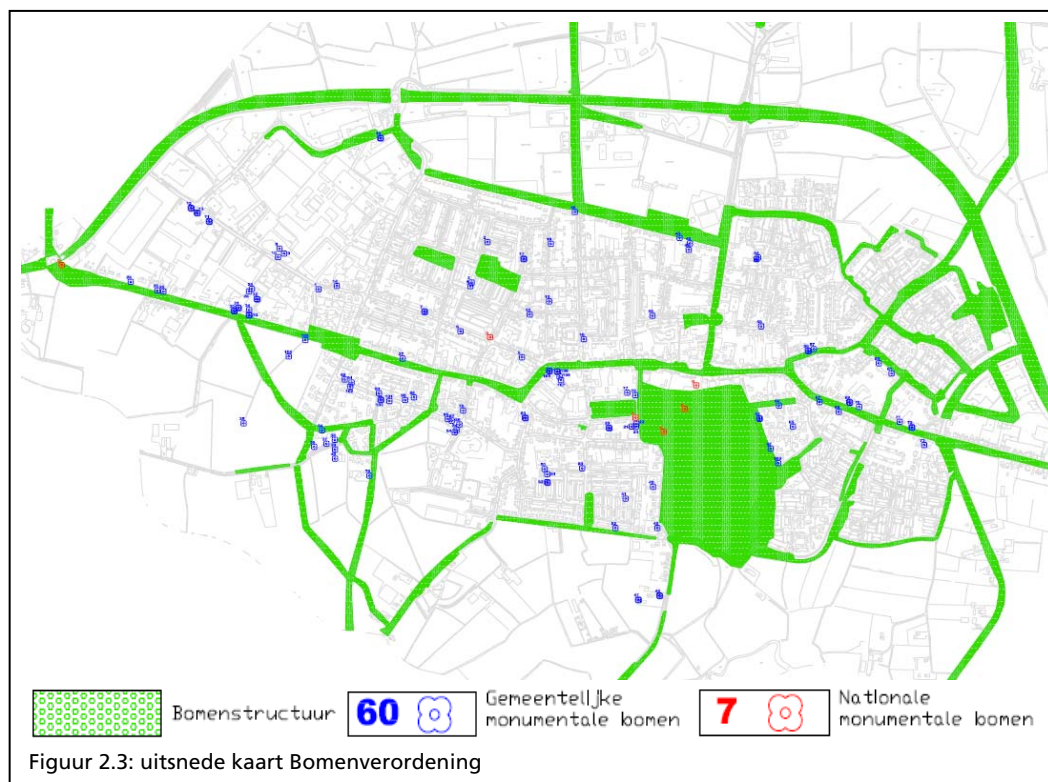
2.1.2 Hoofdstructuur

Het verleden heeft in grote mate bepaald hoe Scherpenzeel er tegenwoordig uit ziet. De Dorpsstraat en de voorzetting daarvan als Holevoetplein, Stationsweg (westzijde) en Oosteinde (oostzijde) vormen ook vandaag de dag nog de belangrijkste structuurdrager voor de kern Scherpenzeel. Daarnaast zijn ook de Markstraat, het park van Huis Scherpenzeel samen met de Vlieterweg, structuurgevende elementen. Binnen het raster van deze elementen zijn om de oude kern heen verschillende woonbuurten ontstaan. Langs de oude verbindingswegen zoals de Nieuwstraat zijn deze woongebieden organisch gegroeid, later zijn deze woonbuurten grootschaliger en planmatiger van opzet geworden. Ondanks de planmatige opzet van deze modernere woonbuurten ontbreekt er een eenduidige stedenbouwkundige opzet, waardoor de ruimtelijke hoofdstructuur op onderdelen is verstoord.

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Hoewel het bestemmingsplan daarmee geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, biedt het bestemmingsplan wel randvoorwaarden en uitgangspunten om de ruimtelijke en functionele kwaliteiten te versterken. Zo zal dit kunnen door de beschreven ruimtelijke structuur leidend te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingslocaties. De onderhavige toelichting heeft dus naast een toelichtende en informatieve functie ook een richtinggevende en sturende functie.

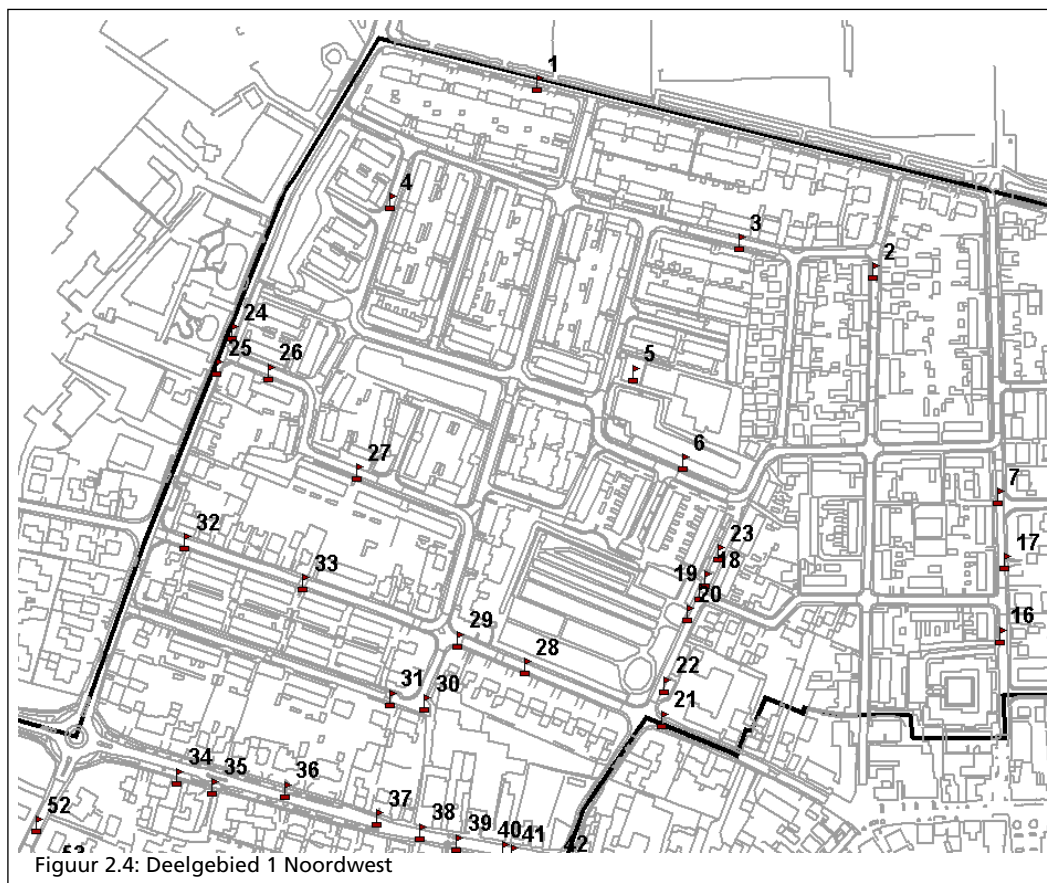
2.1.3 Groenstructuur

Behalve het parkachtige landgoed rondom Huize Scherpenzeel is er weinig substantieel groen in de kern aanwezig. De groenvoorzieningen liggen erg verspreid en hebben een beperkte omvang. Met name de oude woonbuurten hebben een stenig karakter door de aankleding van de openbare ruimte. Aan de zuidzijde reikt het buitengebied tot in de kern. Het dorp gaat op deze manier een relatie aan met het landelijk gebied er omheen. De bebouwing grenst vooral met voorziden aan het landelijk gebied. Enerzijds zorgt dit voor een duidelijke overgang tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Anderzijds is daardoor het landelijk gebied ook vanaf de openbare weg te beleven en heeft het in die zin ook een hoge waarde als kijkgroen voor het dorp. Dit compenseert dan ook in grote mate het gebrek aan substantieel groen in de kern zelf. Langs diverse wegen is laanbeplanting aanwezig. Deze laanbeplanting valt meestal ook samen met de historische structuur van Scherpenzeel. Op veel plekken is deze laanstructuur overigens verzwakt of missen er schakels.



2.2 De deelgebieden

Deelgebied 1 Noordwest



In dit deelgebied is een ruime hoeveelheid bebouwing aanwezig. Er is overwegend sprake van rijwoningen en tweekappers variërend met één of twee bouwlagen en een kap. Er zijn ook enkele vrijstaande woningen aanwezig. Tevens bevindt basisschool de Glashorst en de Vrije Evangelische gemeente zich in dit deelgebied. In de straten is veelal sprake van langsparkeren.

Ontwikkelingen: Woningbouw aan Prinsenlaan

Door de nieuwbouw van een kerkgebouw aan de noordoostzijde van de kern is het huidige kerkgebouw aan de Stationsweg 339 niet meer in gebruik. Er zijn plannen om het oude kerkgebouw te slopen en hier één vrijstaande woning en 31 appartementen te realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijke procedure gevolgd, tot die tijd is de bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

Deelgebied 2 Noordwest

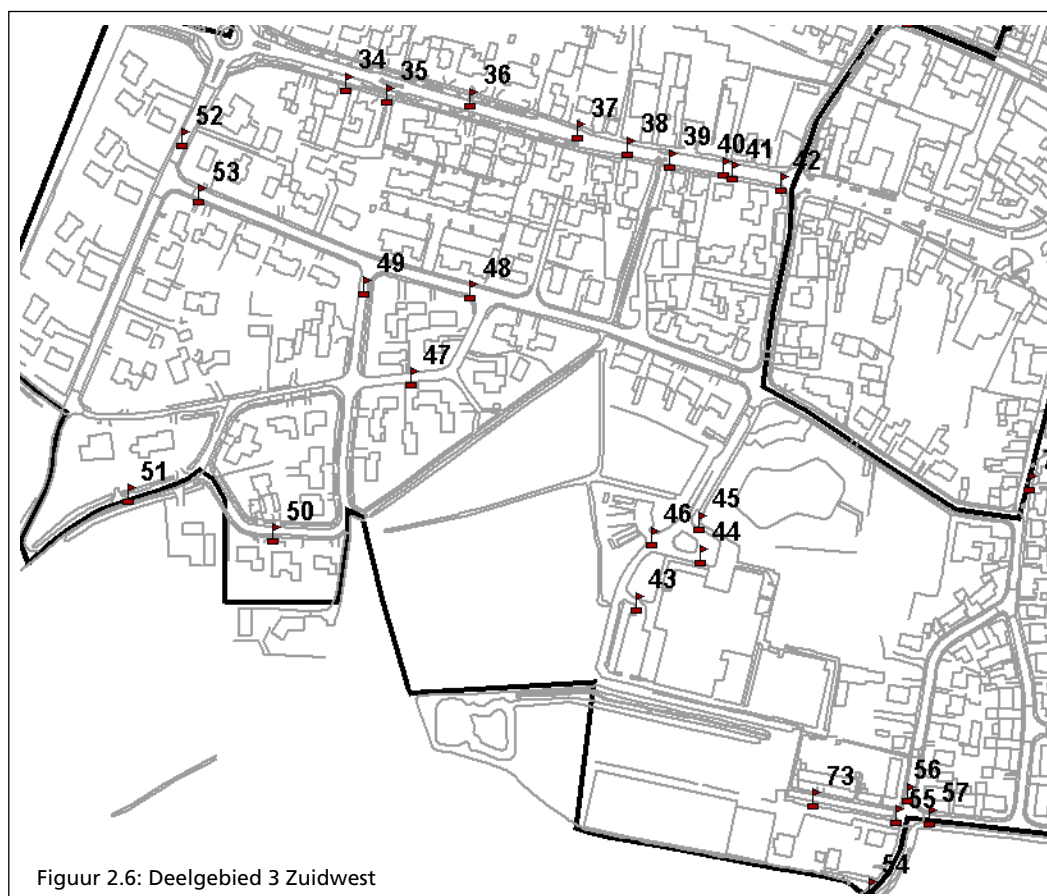


In dit deelgebied is een ruime hoeveelheid bebouwing aanwezig. Er is overwegend sprake van rijwoningen en tweekappers variërend met één of twee bouwlagen en een kap. Er zijn ook enkele vrijstaande woningen aanwezig. Tevens bevindt zich ook een loodgietersbedrijf in dit deelgebied. Op enkele hoeken is braakliggende grond aanwezig. In de straten is veelal sprake van langsparkeren.

Ontwikkelingen: Gasfabriekterrein

Het voormalig Gasfabriekterrein is gelegen tussen de Willearlaan, Wilgenhof en de Gaslaan. Op dit terrein staan momenteel 18 seniorenwoningen en enkele garageboxen. Het terrein wordt gesaneerd en zal worden herontwikkeld. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde en rijtjeswoningen, bestemd voor de sociale huur. De plannen zijn op dit moment nog onvoldoende concreet om te kunnen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling zal een apart plan in procedure worden gebracht.

Deelgebied 3 Zuidwest



Figuur 2.6: Deelgebied 3 Zuidwest

Ook in dit deelgebied is een ruime hoeveelheid bebouwing aanwezig. Hier is overwegend sprake van tweekappers, vrijstaand geschakelde- en vrijstaande woningen variërend met één of twee bouwlagen en een kap. Tevens bevinden zich enkele bedrijven in dit deelgebied waaronder Autobedrijf Waardenburg en REMA Automaterialen. Daarnaast is in dit deelgebied een basisschool aanwezig.

Ontwikkelingen: Heijhorsterrein

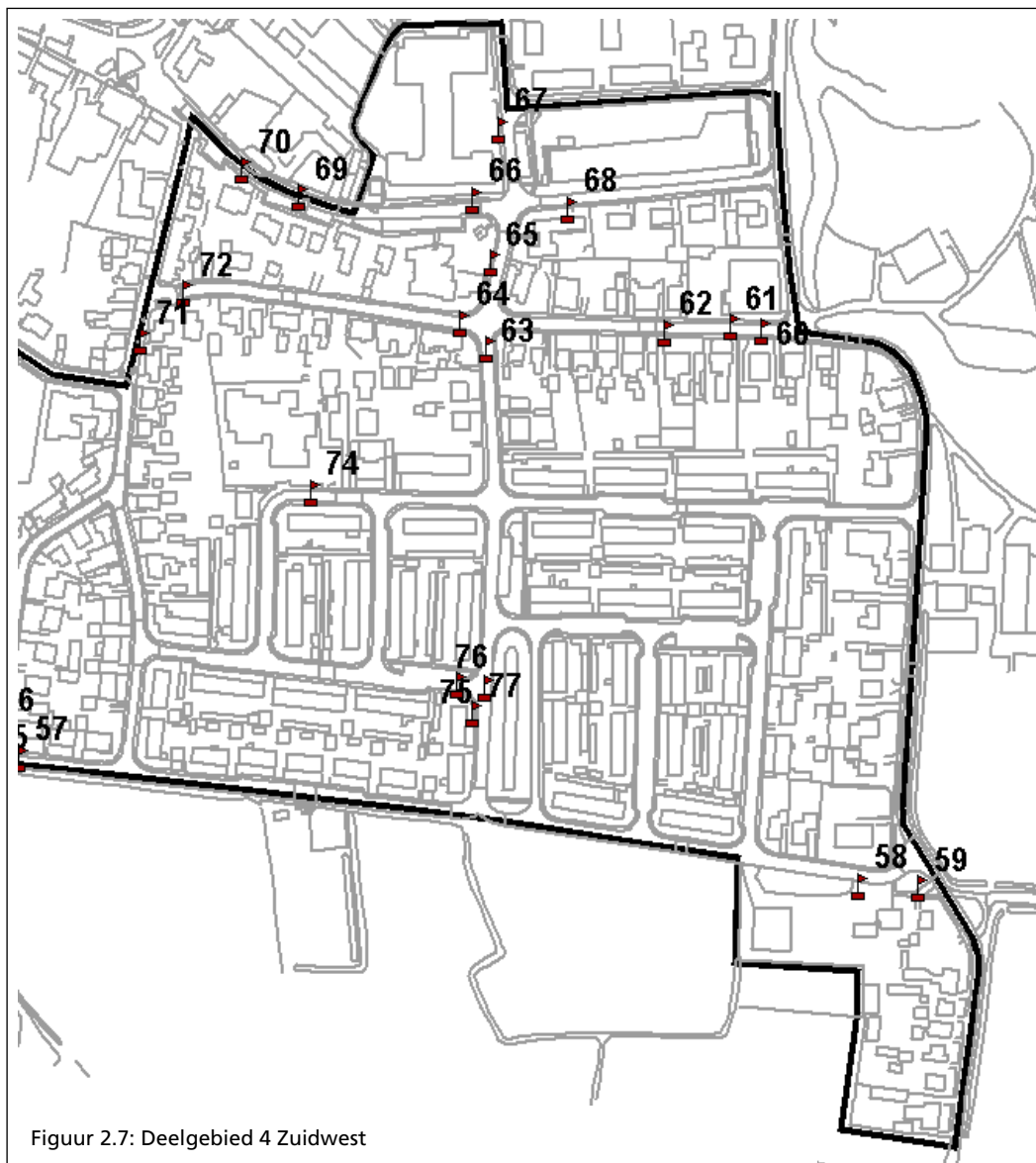
Het Heijhorsterrein is de eerste fase van de realisatie van Plan Zuid. Het plan heeft betrekking op een organische vraag gestuurde ontwikkeling waarbij wordt gedacht aan circa 80 woningen. De plannen zijn op dit moment nog onvoldoende concreet om te kunnen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Naar verwachting zal medio 2013-2014 een ontwikkelingsgericht plan ter inzage worden gelegd. De gronden in eigendom van de gemeente Scherpenzeel zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten voor de overige gronden wordt tot deze tijd het huidige gebruik in dit bestemmingsplan geregeld.

Ontwikkelingen: Plan Weijdelaer

“Plan Weijdelaer” is een samenwerking tussen woningcorporatie Woonstede en de gemeente Scherpenzeel. Het plangebied bevindt zich in het centrum van de kern Scherpenzeel en omvat het Huis in de Wei, de Vijverlaan, de Parklaan, de vijver langs de Molenweg, het pand van huidige Aldi en de Van Doornlocatie. De plannen hebben betrekking op de ontwikkeling van een woon/zorgcomplex, zelfstandige woningen/appartementen, een supermarkt/detailhandel, uitbreiding van de parkeergelegenheid en de herinrichting van de openbare ruimte.

De plannen zijn op dit moment nog onvoldoende concreet om te kunnen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Naar verwachting zal medio 2014 een ontwikkelingsgericht plan ter inzage worden gelegd, tot deze tijd wordt het huidige gebruik in dit bestemmingsplan geregeld.

Deelgebied 4 Zuidwest



Figuur 2.7: Deelgebied 4 Zuidwest

In dit deelgebied is hoofdzakelijk woonbebouwing aanwezig. Er is overwegend sprake van tweekappers, vrijstaand geschakelde- en vrijstaande woningen variërend met één of twee bouwlagen en een kap. Ook zijn er appartementen aanwezig. Zorgcentrum "Huis in de wei" en CBS De Bruinhorst maken ook onderdeel uit van dit deelgebied.

2.3 Functies

Wonen

Het plangebied bevat nagenoeg uitsluitend een woonfunctie. Het plangebied levert een belangrijke bijdrage aan de woningvoorraad van Scherpenzeel. Het uitgangspunt in onderhavig bestemmingsplan is het in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande kwaliteit en karakteristieken.

Water

In het plangebied zijn geen waterlopen van belang aanwezig. Voorts voorziet het voorliggende bestemmingsplan overwegend in een nieuwe beheerregeling, met uiterst beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Daarmee conflicteert het plan niet met de belangen vanuit het waterschap Vallei en Eem.

Groenvoorzieningen

In het plangebied zijn enkele solitaire groenplekken aanwezig, zoals aan Het Pella en de Lambalgerheerkade. Aan de Eikenlaan is sprake van een laanstructuur.

Speelvoorzieningen

Bij de aanleg en inrichting van woonwijken werd vroeger niet of nauwelijks rekening gehouden met de aanleg van speelvoorzieningen. De indeling van de woonwijk was veelal sober en minimaal qua ruimtelijke indeling. Het stereotiepe dwarsprofiel met rijbaan en links en rechts een voetpad. Er werd geen ruimte gereserveerd voor parkeren, groen of speelgelegenheid. Dit leidt er dus ook toe dat het moeilijk is geschikte ruimte te vinden voor speelgelegenheid in de oudere wijken.

In het ruimtelijke beleid is de laatste 25 jaar duidelijk rekening gehouden met deze activiteiten. De grootste concentratie speelplekken (12 van de 17) ligt aan de noordkant van de centrumroute. Als grootste gemis wordt dit ervaren in het centrum, de Bomenbuurt en de Oranje-wijk. Het doel is te komen tot een zo optimaal mogelijke verdeling en indeling van speellocaties.

Verkeer

Nagenoeg alle wegen in het plangebied zijn reeds, of worden ingericht als 30 km-wegen. Op een aantal wegen in het plangebied geldt een 50 km/h regime, waaronder de Eikenlaan, de Industrielaan en een deel van de Stationsweg.

Parkeren

Verspreid over het plangebied bevinden zich parkeervoorzieningen. Het merendeel betreft langs- en haaksparkeren aan de openbare weg. Daarnaast is er een aantal complexen met autoboxen gerealiseerd. Tevens beschikt een deel van het plangebied over parkeergelegenheid op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Het onderhavige plan behoort niet tot één van de 13 nationale belangen waarvan het Rijk de regie niet uit handen kan geven. Gemeenten mogen samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Het onderhavige plan betreft uitsluitend de actualisering van een bestaand bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De actualisering en digitalisering heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Voor het bestemmingsplan gelden geen beperkingen vanuit de structuurvisie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

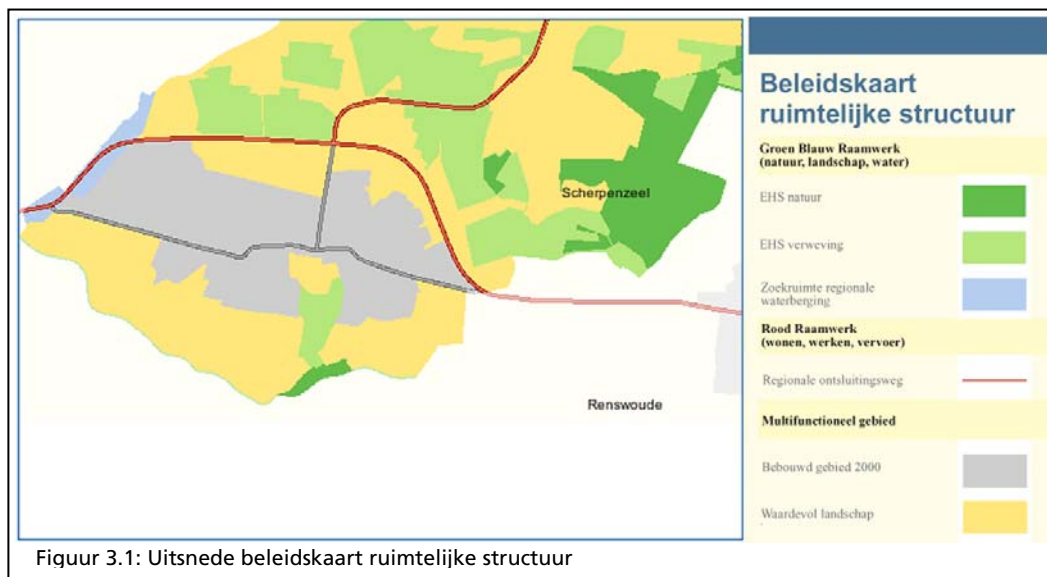
Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wro is het Streekplan 2005 vastgesteld als structuurvisie. De inhoud van de structuurvisie is niet gewijzigd. Derhalve dient voor het vigerende beleid nog steeds het streekplan te worden geraadpleegd.

Dit streekplan geeft op hoofdlijnen het provinciaal beleid weer voor de komende jaren. Het streekplan is voorbereid in nauw overleg met gemeenten, maatschappe-

lijke organisaties, waterschappen en het Rijk. De provincie wil de komende jaren de volgende doelen bereiken:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en zijn kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuren realiseren;
- de waterhuishouding qua veiligheid en duurzaamheid aanpassen aan de veranderende aan- en afvoer van water;
- een gezonde en veilige milieukwaliteit bewerkstelligen;
- de bereikbaarheid van en in de provincie waarborgen.

Deze doelen worden gerealiseerd in wisselwerking met de nadere provinciale omgevingsplannen. Dit zijn het Gelders Milieuplan, het derde Waterhuishoudingsplan, het provinciale Verkeers- en Vervoersplan en de Reconstructieplannen.



Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk

wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;

- nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Ruimtelijke verordening Gelderland

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het voor de provincie onder andere mogelijk het instrument verordening in te zetten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De ruimtelijke verordening Gelderland is van toepassing op de volgende onderwerpen:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Het huidige 'Streekplan Gelderland 2005' heeft de status van provinciale structuurvisie gekregen. Hierin is het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn hierop gebaseerd.

Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vigerende bestemmingsplannen worden geactualiseerd en samengevoegd tot één bestemmingsplan. Op basis van dit gegeven wordt gesteld dat onderhavig bestemmingsplan in lijn ligt met de ruimtelijke verordening Gelderland. Voor de locaties in het plangebied die in aanmerking komen voor herstructurering zal een aparte procedure worden gevolgd, waardoor onder andere getoetst zal worden aan het provinciale beleid. In onderhavig bestemmingsplan worden deze locatie bestemd conform het huidige (planologische) gebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2001-2010

De in 2001 opgestelde Structuurvisie 2001-2010 geeft een goed onderbouwde visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Scherpenzeel. Daarin wordt gesteld dat het gemeentelijke woningbouwprogramma tot 2014 (gebaseerd op het provinciaal Uitvoeringsprogramma woningbouw, 1997) in belangrijke mate gerealiseerd kan worden op de verschillende inbreidingslocaties. In onderhavig plangebied liggen meerdere van deze inbreidingslocaties. Voor de ontwikkeling van deze locatie zullen aparte planprocedures gevoerd worden.

Visie Noord- en Zuidrand, uitwerking structuurvisie 2001-2010

Op 2 februari 2006 heeft de gemeenteraad, als uitwerking van de structuurvisie 2001-2010, de visie `noord- en zuidrand` vastgesteld. Enige jaren na de structuurvisie bestond er behoefte aan een meer concrete visie op de afronding van vooral de noordkant van Scherpenzeel. De ontwikkelingen aan de noordrand vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De visie op de ontwikkelingen in de zuidrand is minder concreet.

Een tweetal zaken uit de visie op de zuidrand is in het kader van dit bestemmingsplan wel tamelijk concreet, namelijk het herstel van de Lambalgerkeerkade in het kader van de provinciale plannen (provincie Utrecht) met betrekking tot behoud en herstel van de Grebbelinie en de (voormalige) Heijhorst locatie en directe omgeving. De (voormalige) Heijhorstlocatie ligt formeel binnen de stedelijke contour en is derhalve een inbreidingslocatie. De plannen m.b.t. de voormalige Heijhorstlocatie zijn op dit moment onvoldoende concreet om met het voorliggende bestemmingsplan te worden meegenomen.

Lokaal Kwalitatief Woonprogramma

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Scherpenzeel, zoals weergegeven in het lokaal kwalitatief woonprogramma, is erop gericht om zo goed mogelijk te voorzien in de lokale woonbehoefte. Waar nodig wordt de werking van de lokale woningmarkt verbeterd, waarbij de aandacht uitgaat naar de zogenoemde doelgroepen van beleid. Daarnaast is er een prestatiecontract opgesteld tussen de gemeente en Woonstede waarin de verwachtingen over en weer ten aanzien van de uitvoering van het woningbouwprogramma zijn vastgelegd.

Gezien het conserverende karakter heeft dit plan geen consequenties voor de woonvisie (en vice versa).

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (2012-2016)

Het GVVP is een kaderstellende notitie. Dat betekent dat het beleid en planvorming op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 5 jaren worden verwoord in dit GVVP.

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.

De beleidsspeerpunten van dit GVVP bestaan uit de volgende drie hoofdpijlers en subpijlers:

Veiligheid

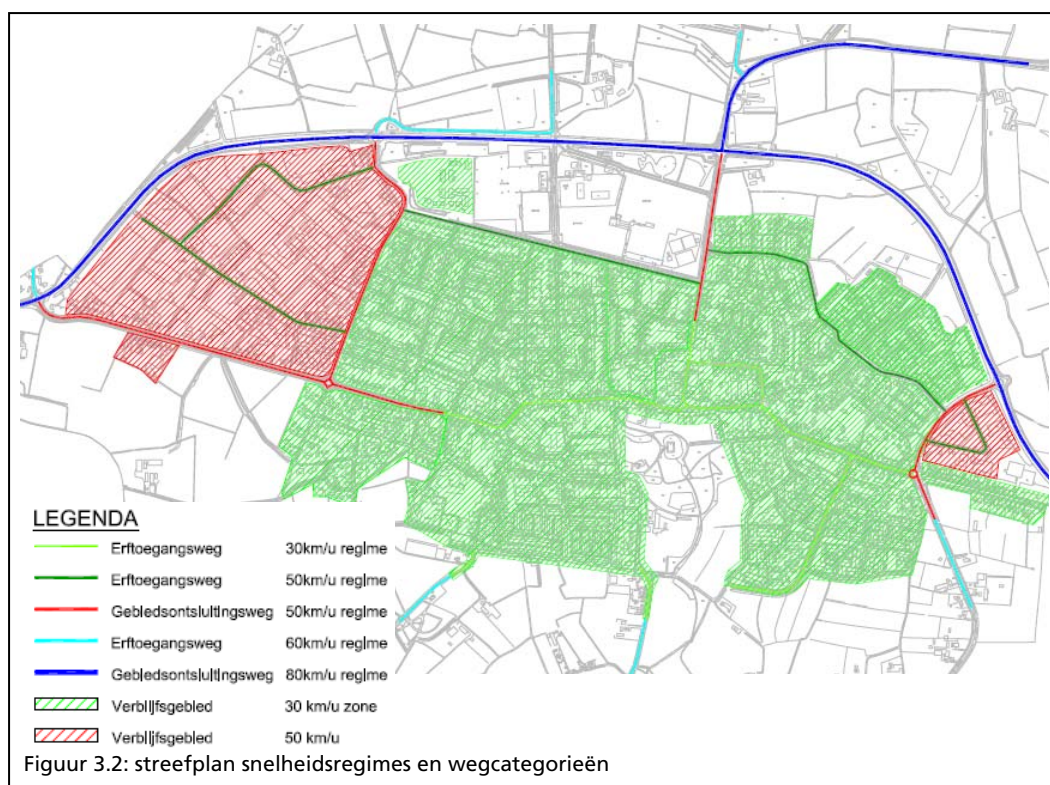
- Bevorderen verkeersveiligheid en educatie. Ad hoc-maatregelen leiden niet tot een grote verbetering van de verkeersveiligheid. Derhalve dient een samenhangend verkeerssysteem te worden opgezet zodat de verkeersveiligheid wordt verbeterd;
- Afstemming wegfunctie, wegcategorie, snelheidsregime en wegbeeld: De uitwerkingsdoelstelling van het categoriseren is het (op termijn) in overeenstemming brengen van de weginrichting met de functie die de weg in het wensbeeld heeft gekregen. Als uitwerking van de categorisering zullen de 30 km/uur gebieden worden uitgebreid. Het is dan ook van groot belang dat zoveel mogelijk dezelfde maatregelen worden gebruikt binnen de gemeente. Uniforme uitvoering van de maatregelen zorgt voor een herkenbaar wegbeeld en het gewenste verkeersgedrag. Uitvoering van de maatregelen volgens normen en richtlijnen (CROW) is hierbij van belang. Herinrichtingsplannen, reconstructies, onderhoudswerkzaamheden en dergelijke dienen te worden getoetst aan het streefplan voor wegcategorysering (figuur 3.2).
- Handhaving en controle op verkeersregels

Leefbaarheid

- Verbetering verkeersklimaat voor de voetgangers en fietsers;
- Terugdringen hinder doorgaand autoverkeer en onnodig/vermijdbaar autoverkeer;

Bereikbaarheid

- Bereikbaarheid van belangrijke bestemmingen voor de auto en vrachtauto bevorderen;
- Openbaar vervoer verbeteren;
- Zorg dragen voor goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- Fietsvoorzieningen verbeteren, completeren en onderhouden; Bevorderen van evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van parkeervoorzieningen in het centrum.



Het bestemmingsplan draagt, gelet op het conserverende karakter, geen oplossingen voor verkeersproblematiek. Het GVVP heeft niet geleid tot concrete aanpassingen in het conserverende bestemmingsplan. Wel is bijvoorbeeld binnen de kaders van het bestemmingsplan de herinrichting van de weg mogelijk, zonder dat daarvoor de verkeersbestemming hoeft te worden gewijzigd.

Snippergroen

In de loop van de jaren zijn er in het plangebied veel stroken openbaar groen aan de privétuinen toegevoegd. Het gaat om zogenaamd snippergroen, waarvan de gemeente reeds in 1988 op een 'groenkaart' heeft bepaald welke delen eventueel voor verkoop, of bruikleen, in aanmerking komen. Er is destijds ogenschijnlijk vooral gekeken naar de omvang en ligging in relatie tot de onderhoudskosten. Naar de huidige maatstaven houdt die groenkaart onvoldoende rekening met de structurele betekenis van groenplekken. Om die reden loopt het plan niet verder vooruit op de mogelijkheden die op de groenkaart zijn aangegeven. Het bestemmingsplan beperkt zich tot het respecteren van de officiële situatie, rekening houdend met de condities waaronder de stroken zijn overgedragen; als uitbreiding van de tuin met mogelijkheden voor schuttingen en dergelijke, of als groenstrook waarin niets gebouwd mag worden. Bestaande situaties, waarbij groenstroken zijn toegevoegd aan tuinen, zonder dat daar een formele transactie over heeft plaats gehad, zijn niet opgenomen in dit plan.

Prostitutie

Het plangebied komt niet in aanmerking voor (raam-)prostitutie en seksinrichtingen, gelet op het gemeentelijk prostitutiebeleid zoals vastgelegd in de APV.

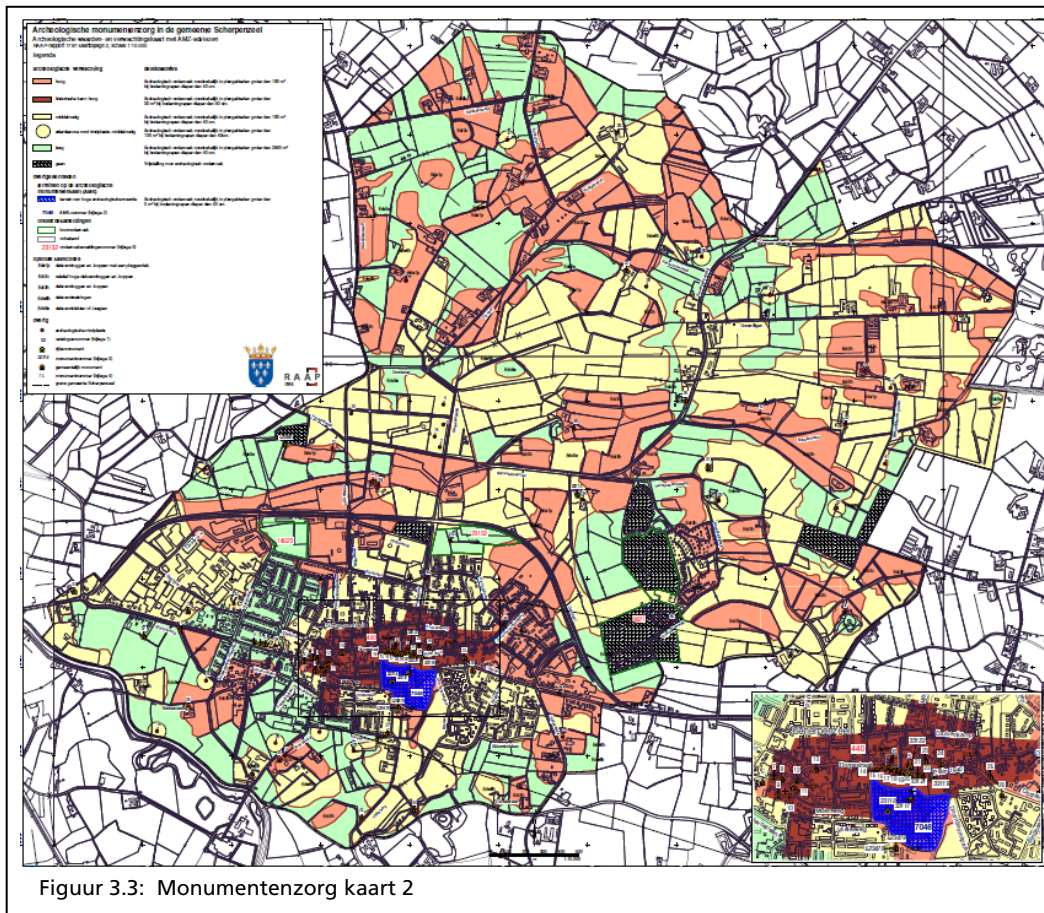
Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn in hoge mate bepalend voor het straatbeeld. Wanneer deze zorgvuldig ontworpen zijn, op elkaar en op de architectuur van de woningen afgestemd, dan kunnen zij het aanzien verfraaien. Wanneer dit niet het geval is, kan het straatbeeld worden aangetast. Een groot deel van deze bouwwerken is vergunningvrij, maar in andere gevallen, die wellicht ook stimulerend werken voor de vergunningvrije bouwwerken, heeft de gemeenteraad de beleidsnota "Erfafscheidingen in zijtuinen van woonbebouwing" vastgesteld (februari 2000).

De nota is bedoeld als toetsingskader voor welstand, met richtlijnen ten aanzien van plaatsing, vormgeving, materiaalgebruik en aansluiting op architectuur. Relevante aspecten vanuit deze nota zijn naar regels in het bestemmingsplan vertaald.

Archeologische monumentenzorg Scherpenzeel

Ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Scherpenzeel het beleidsdocument 'Archeologische monumentenzorg Scherpenzeel' vastgesteld. In dit beleid staan twee kaarten centraal: de 'landschappenkaart' en de 'archeologische waarden- en verwachtingskaart'. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Scherpenzeel. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering.



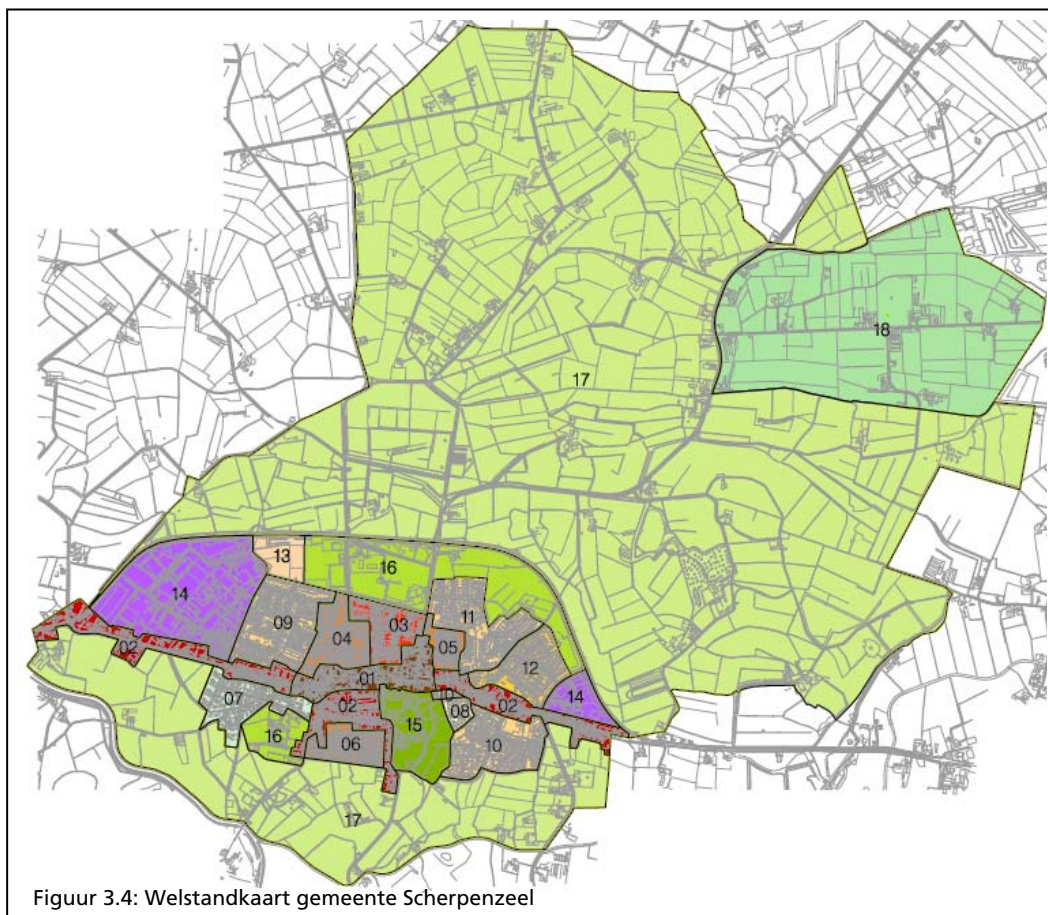
Figuur 3.3: Monumentenzorg kaart 2

De ruimtelijke verspreiding van archeologische vindplaatsen, met name nederzettingsterreinen, is niet willekeurig, maar sterk gerelateerd aan de opbouw van het landschap. Aan de hand van een analyse van de bewoningsmogelijkheden van het landschap door de tijd heen, kan een verwachtingsmodel worden geformuleerd. Dit verwachtingsmodel vormt de basis van de archeologische verwachtingskaart: een kaart waarop de verwachte relatieve dichtheid van archeologische resten vlakdekkend is weergegeven. De verwachtingszones zijn direct vertaald naar beleidsadviezen. De adviezen zijn in een regeling (dubbelbestemming) in dit bestemmingsplan opgenomen (zie tevens paragraaf 4.5).

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het beleidsdocument 'Archeologische monumentenzorg Scherpenzeel' meegenomen te worden in de besluitvorming. De kaarten kunnen eenvoudig geraadpleegd worden om negatieve effecten op het bodemarchief en monumenten op voorhand uit te sluiten of om het aspect juist verder mee te nemen in de besluit- / planvorming).

Welstandsnota gemeente Scherpenzeel

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Scherpenzeel en dient als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen. De gemeente Scherpenzeel heeft bij het opstellen van de nota samengewerkt met zeven andere gemeenten in de Gelderse Vallei. Dit zijn de gemeenten Bunschoten, Nijkerk, Putten, Barneveld, Leusden, Woudenberg en Renswoude. Zo is voor het ruimtelijk samenhangende buitengebied één welstandsbeleid ontwikkeld. Ook is er gestreefd naar zorgvuldige afstemming van criteria voor objecten die in meerdere gemeenten voorkomen.



Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om vergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Deze redelijke eisen van welstand zijn in de welstandsnota per deelgebied beschreven.

De volgende beoordeling criteria worden toegepast:

- Criteria die te maken hebben met het soort bouwwerk dat gerealiseerd gaat worden, de zogenaamde objectcriteria. Dat kunnen kleine bouwactiviteiten zijn zoals aanbouwen maar ook vaker voorkomende bouwwerken zoals boerderijen en burgerwoningen in het buitengebied;
- Criteria die voortkomen uit het gebied waar gebouwd gaat worden en die iets zeggen over de relatie met de omgeving (bijvoorbeeld: in een buurt met rode pannen daken moeten ook de bijgebouwen met een rood pannen dak worden afgedekt) of over bijzondere, beeldbepalende openbare ruimten.

Naar inhoud hebben de loketcriteria betrekking op de volgende aspecten:

- plaatsing;
- vorm;
- maatvoering;
- materiaalgebruik en
- kleur.

Deze criteria zijn deelgebiedsafhankelijk. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning kan op de Welstandkaart Scherpenzeel (zie figuur 3.4) worden geraadpleegd om te bepalen in welk deelgebied het plangebied van de aanvraag zich bevindt. Vervolgens kan in de welstandnota worden bekeken aan welke welstandscriteria de bouwaanvraag dient te voldoen.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de in de welstandnota genoemde regelingen ten aanzien van ondermeer aan- of uitbouwen, bijgebouwen en erfafscheidingen vertaald naar concrete voorschriften.

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. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan verantwoord door te toetsen aan van belang zijnde wetgeving in het kader van 'akoestiek', 'bedrijven en milieuzonering', 'luchtkwaliteit' en 'bodem'. Tevens wordt het bestemmingsplan onderworpen aan een toetsing aan geldende waarden zoals 'archeologie' en 'flora en fauna'.

4.2 Milieu aspecten

4.2.1 Akoestiek

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 milieu hygiënisch 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.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Scherpenzeel de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot type rustige woonwijk	richtafstand tot mengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.

Binnen (hiervoor aangewezen) *gebieden met functiemenging* zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor gebieden met functiemenging wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand en de te nemen maatregelen in relatie tot het gewenste woon- en leefklimaat. Voor de toelaatbaarheid van activiteiten binnen gebieden met functiemenging gelden randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en de activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig en overdag plaats.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden.

Conclusie

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt bestaande bedrijvigheid gehandhaafd en bestaande rechten voor bedrijven in de woonomgeving worden gerespecteerd. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt als ondergeschikte functie en onder voorwaarden toegelaten in het plangebied.

4.2.3 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. 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.

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

4.2.4 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt aangegeven hoe bij bepaalde risicovolle inrichtingen met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico, moet worden omgegaan.

Op de risicokaart van de provincie Gelderland zijn de risicobronnen en risicoontvangers aangegeven. Voor het plangebied zijn, zoals onderstaande kaart aangeeft, geen risicocontouren relevant. Slechts aan de noordoost en -westzijde van de bebouwde kom bevinden zich gezoneerde bedrijven.

De gemeente Scherpenzeel heeft een beleidsvisie opgesteld aangaande externe veiligheid¹. Hierin zijn ambities van de gemeente opgenomen ten aanzien van externe veiligheid:

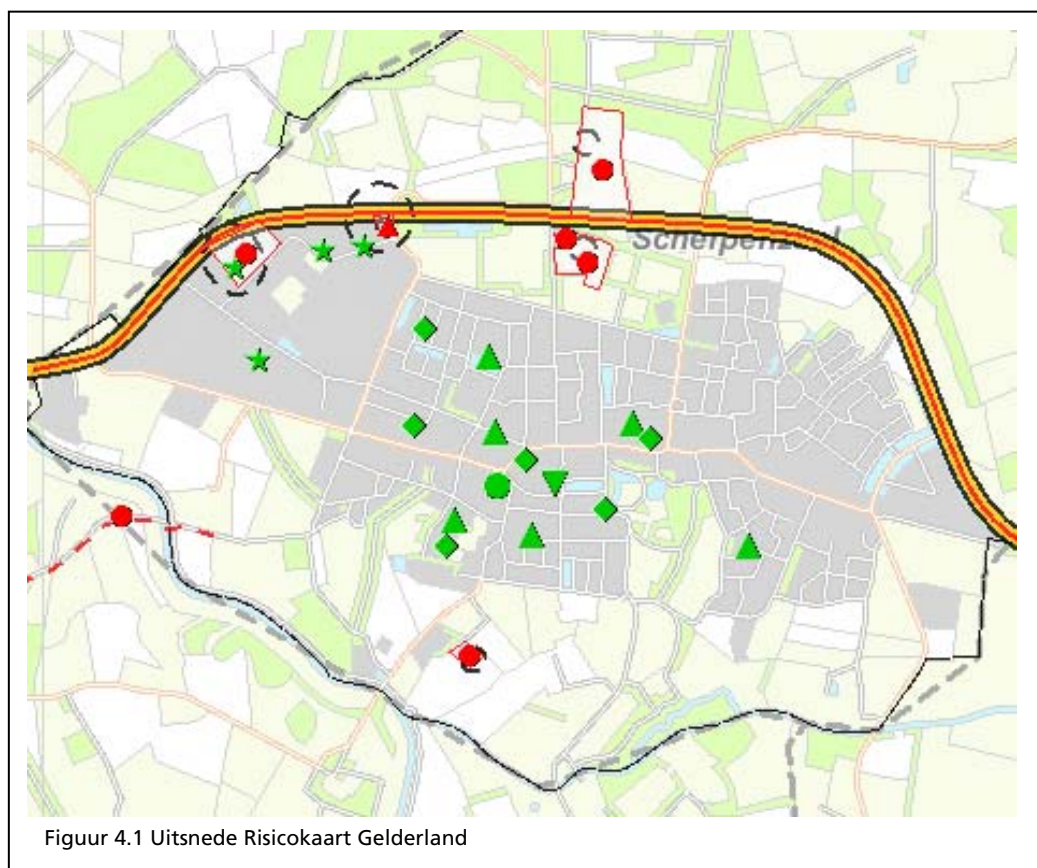
¹ Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Scherpenzeel, december 2006

Algemeen

Kleine "vlekjes" met bedrijvenbestemming in woongebieden worden ook als woonbestemming aangemerkt. Binnen de gemeente worden geen nieuwe LPG-tankstations toegelaten.

Uitbreidingslocaties, die niet nabij risicobronnen liggen (veilig wonen)

Uitbreidingslocaties zijn in principe "nieuwe" locaties, waaraan voor externe veiligheid hogere eisen kunnen worden gesteld. Stijging van het groepsrisico zou hier bijvoorbeeld niet acceptabel kunnen zijn. Moeilijkheden treden op aan de rand van dergelijke gebieden, waar bijvoorbeeld een LPG-tankstation gelegen kan zijn.



Grenszones tussen bedrijventerreinen en woonwijken (afwegen)

In grensgebieden tussen bedrijventerreinen en woonwijken zal de gemeente bij wijzigingen per situatie een afweging maken tussen veilig wonen en ruimte voor industrie. Hierover zal goed gecommuniceerd worden met bedrijven en bewoners. Belangrijk daarbij is dat de bestaande situatie niet verslechtert, met andere woorden: de grenszone tussen wonen en werken mag niet kleiner worden.

Bedrijventerreinen (ruimte voor industrie)

Op de bestaande bedrijventerreinen zijn de eisen op het gebied van groepsrisico iets minder scherp dan in woonwijken. Ook in deze gebieden moet worden voldaan aan de minimale wettelijke eisen aan plaatsgebonden risico en groepsrisico. Bevi-bedrijven zijn in principe toegestaan. Scherpenzeel eist van Bevi-bedrijven wel dat de risicocontouren met behulp van maatregelen volgens de stand der techniek zo klein mogelijk worden gehouden. Daarnaast moeten deze bedrijven het groepsrisico verantwoorden.

Conclusie

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 milieuregeling 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.

4.2.5 Geur

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

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit wordt onderscheid gemaakt naar (ruimtelijke of infrastructurele) projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit en projecten die dat wel doen.

Onder "niet in betekenende mate" vallen projecten die voor minder dan 3% van het concentratieniveau behorende bij de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ dan wel PM₁₀ van invloed zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse van het project (totaaleffect; gebaseerd op de jaarnorm)⁷. Dit na aftrek van gegarandeerde effecten van eventuele, direct met het project verband houdende, maatregelen. Voor diverse categorieën plannen is deze algemeen geldende regel omgezet in vast aantallen:

- voor woningbouw: maximaal 2000 woningen netto;
- voor bedrijventerreinen: maximaal 40 ha. netto (en beoordeling individuele bedrijven bij vergunningverlening);
- voor kantoorlocaties: maximaal 40.000 m² brutovloeroppervlak.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die door de verkeersgeneratie of de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. In het kader van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor dit plan.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Waterparagraaf

Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

Beleid waterschap Vallei & Eem

In het Waterbeheersplan 2010-2015 wordt het beleid van het waterschap Vallei en Veluwe weergegeven. Het Waterbeheersplan omvat alle watertaken van het waterschap: water-kwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand (in-ter)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.

Grondwater

Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur

Binnen het plangebied zijn, met uitzondering van enkele vijverpartijen, geen grote oppervlaktewateren aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen (nadelige) gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. In en rond het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

Afvoer van hemelwater

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per 2 jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in principe in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein. De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

Afvoer van afvalwater

Toekomstige nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

Watertoets

De watertoets is ingesteld om het aspect water in een vroeg stadium mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is wettelijk verplicht en heeft als doel om gezamenlijk met de waterbeheerders de waterhuishoudkundige doelstellingen in een zo vroeg mogelijk stadium in ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen. De gemaakte afspraken worden in de waterparagraaf van het bestemmingsplan opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan West is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap is ook in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.4 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Conclusie

Onderhavig plangebied betreft een beheerplan. Binnen Scherpenzeel is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst dienen te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

4.5 Archeologie

4.5.1 Archeologie en monumenten

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 wor-

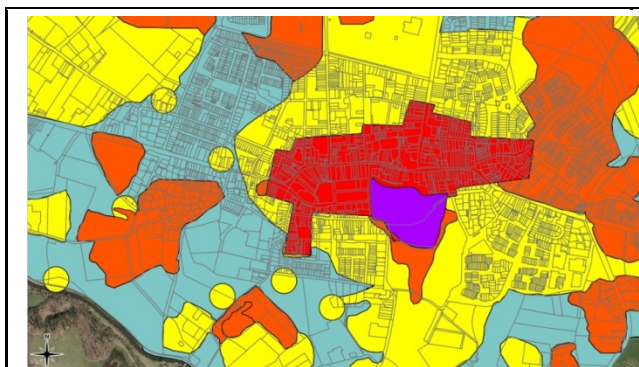
den meegenomen, is de handicap van deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch greep te krijgen op de nog onbekende archeologische waarden, heeft de gemeente Scherpenzeel een archeologische beleidskaart laten opstellen.

Vondsten, historische kaarten, 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.

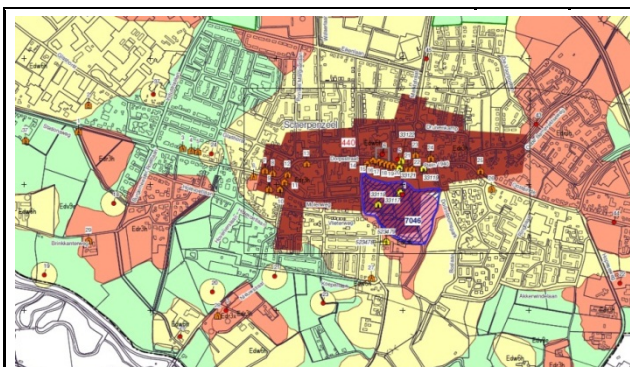
In geval van een aanvraag omgevingsvergunning zal ieder plan afzonderlijk worden beoordeeld door de archeologisch deskundige namens de gemeente op de noodzaak tot archeologisch onderzoek. De door de gemeente vastgestelde ondergrenzen zijn samen met reeds eerder uitgevoerde onderzoeken, bekende bodemverstoringen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



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



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

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

- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel);
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag).

Met het onderhavige bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er vinden derhalve geen ingrepen in de bodem plaats.

4.6 Cultuurhistorie

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

Rijksmonumenten

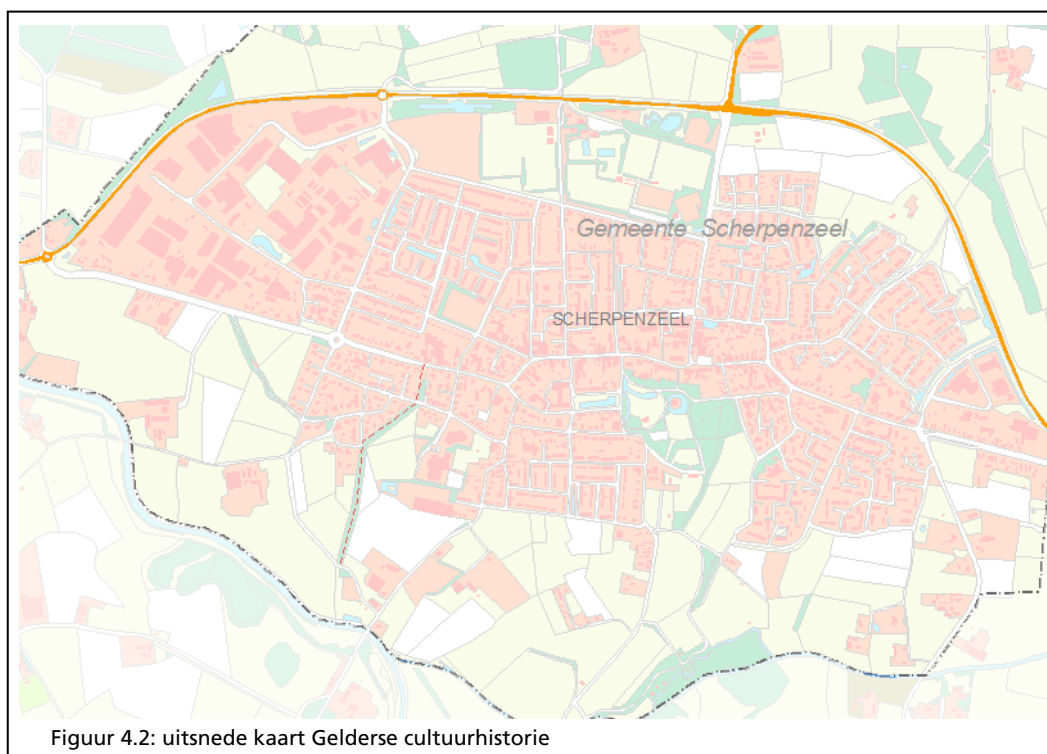
De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. In het plangebied komen Rijksmonumenten voor. Het beleidsdocument Archeologische monumentenzorg bevat een overzicht met Rijksmonumenten. Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

De gemeente heeft besloten tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en heeft hiervoor een gemeentelijke monumentenverordening 'monumentenverordening gemeente Scherpenzeel 2012' vastgesteld. Binnen het plangebied zijn vijf gemeentelijke monumenten aanwezig. In het bestemmingsplan zijn de betreffende monumenten evenwel specifiek aangeduid ten behoeve van een signaalfunctie. Dit geldt tevens voor de als karakteristieke panden aangewezen gebouwen.

Cultuurhistorische structuren

De kaart Gelderse cultuurhistorie van de provincie Gelderland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld en geeft een waardering.



Op de kaart bevindt zich in Scherpenzeel 1 cultuurhistorisch element. Het betreft de Lambalgerkeerkade. De Lambalgerkeerkade is onderdeel van de Grebbelinie en is in 2005 in de oude staat terug gebracht en is als groenstructuur nog duidelijk in het plangebied herkenbaar.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Cultuurhistorische waarden worden derhalve niet geschaad.

4.7 Kabels en leidingen

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 straat-profiel 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 behorende 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.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels en verbeelding van een nadere toelichting voorzien.

Het accent van het bestemmingsplan ligt op het ontwerpen van een heldere beheerregeling voor het plangebied. Een actueel bestemmingsplan met een heldere beheerregeling draagt bij aan handhaafbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

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 Werkafpraak 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.

Planonderdelen

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

5.2 Inleidende regels

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;

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

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

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.3.2 Bouwregels

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

5.3.3 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 eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen

worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

5.3.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.3.5 Specifieke gebruiksregels

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

5.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals land-

schappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.3.8 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 (algemene regels).

5.4 Nadere toelichting op de bestemmingen

De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Wonen' bijvoorbeeld is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. In het onderstaande wordt kort ingegaan op de bestemmingen.

Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Voor de plantenkwekerij en bijbehorende bedrijfswoning zijn specifieke aanduidingen op de verbeelding opgenomen.

De bedrijfswoning en kassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Hiervoor zijn op de verbeelding de maximale toegestane goot- en bouwhoogtes opgenomen

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend de bedrijven toegestaan die in het plangebied zijn gevestigd. Voor al deze bedrijven is een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' opgenomen, omdat dit type bedrijven passend zijn in een woonomgeving. Indien het bestaande bedrijf niet past binnen categorie 1, is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. De bestaande bedrijfswoningen zijn tevens aangegeven. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

Bedrijf - Nutvoorziening

Deze bestemming geeft de nutsvoorzieningen weer die groter zijn dan 15 m². Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven. Daarnaast zijn kleinere nutsvoorzieningen tevens in een aantal andere bestemmingen mogelijk gemaakt, om de flexibiliteit hieromtrent te waarborgen.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel, met uitzondering van supermarkten, toegestaan. Op een aantal van deze gronden wordt tevens gewoond, dit is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om de winkel om te zetten naar een woning of kantoorlocatie.

Groen

Vanwege het belang van de instandhouding van structureel groen, hebben deze gronden de bestemming "Groen". Kleinere groene gebieden, zoals de berm en structureel groen langs wegen, worden geregeld binnen de bestemming "Verkeer". Binnen de bestemming "Groen" zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan, evenals water.

Horeca

Op de verbeelding is één bestemming "Horeca" te vinden en als horeca van categorie 2 aangeduid. Hier bevindt zich een horecagelegenheid, waarbij wonen op de verdieping is toegestaan. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

Maatschappelijk

De gronden met maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kerk, scholen en een bibliotheek hebben de bestemming "Maatschappelijk". Deze functies zijn algemeen toegestaan, alleen voor de begraafplaats is een specifieke aanduiding weergegeven. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

Tuin

De bestemming "Tuin" is opgenomen voor voortuinen en daar waar noodzakelijk voor zijtuinen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van erkers is een regeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat erkers, zowel aan de voorgevel als een hoekerker, zijn toegestaan. Hiervoor zijn in de regels voorwaarden opgenomen. Tevens geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen afhankelijk is van de grootte van het perceel. Hierbij geldt onverminderd dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij elke woning niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel. Deze

bepalingen zijn zowel in de bestemming Wonen als de bestemming Tuin opgenomen, zodat deze bepalingen gelden voor het gehele woonperceel.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, aangewezen als 'Verkeer'. Er is geen onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer – Verblijfsgebied". Er is voor gekozen om alle gronden die als hoofdfunctie verkeer, dan wel verkeer - verblijf hebben, de bestemming "Verkeer" te geven.

Water

De grotere waterlopen binnen het gebied hebben de bestemming "Water".

Wonen

Deze bestemming omvat alle woningen. In de regeling is ervan uitgegaan dat de functie wonen bepalend is voor de toekenning van de bestemming. Woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken, die strak om de hoofdgebouwen liggen. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. De systematiek die is aangehouden voor het bepalen van de hoogtes is als volgt: indien de geïntariseerde hoogte lager is dan de vigerende hoogte, wordt de vigerende hoogte aangehouden. Indien de geïntariseerde hoogte hoger is dan de vigerende hoogte, wordt de geïntariseerde hoogte aangehouden. De volgende standaarden zijn hierbij aangehouden:

- 2 bouwlagen met kap: goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter;
- 3 bouwlagen met kap: goothoogte van 9 meter en bouwhoogte van 12 meter;
- 1 bouwlaag met kap: goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 7 meter.

De woningtypen zijn tevens op de verbeelding aangegeven met de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'gestapeld', 'twee-aaneen', en 'vrijstaand'. In dit plan wordt geen ruimte geboden om een ander type woning te realiseren. Indien een dergelijke aanvraag wordt ingediend bij de gemeente, wordt dit via de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of met een postzegelplan geregeld. Ook indien een aanvraag bij de gemeente wordt ingediend voor een extra woning op een groot perceel, wordt gebruik gemaakt van de Wabo of een postzegelbestemmingsplan.

Bij de woonhuizen mogen bijgebouwen gebouwd worden. Deze mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden opgericht. Voor het bouwen van erkers is dezelfde regeling opgenomen als in de bestemming "Tuin".

In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen beroep aan huis en bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het toegestaan de woning te gebruiken voor beroep aan huis. Daarnaast is er een afwijkmogelijkheid opgenomen om de

uitoefening van bedrijf aan huis en mantelzorg onder bepaalde voorwaarden toe te laten.

Wonen – Woonwagenstandplaats

Binnen de bestemming Wonen – Woonwagenstandplaats zijn maximaal 2 woonwagens toegestaan. Dit is in overeenstemming met de huidige situatie.

Voor de maximale goot- en bouwhoogte zijn regels opgenomen. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan bij een woonwagen.

Waarde – Archeologische verwachting 1, 2, 3 en 4

Om de eventuele archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen sluiten aan bij het beleid van de gemeente omtrent archeologie. In de dubbelbestemming is onder andere een vergunningstelsel opgenomen, wat betekent dat voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.

5.5 Algemene regels

5.5.1 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 gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.5.2 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.

5.5.3 Algemene aanduidingsregels

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

5.5.4 Algemene afwijkingsregels

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

5.5.5 Algemene wijzigingsregels

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

5.5.6 Algemene procedureregels

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

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

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

5.6.2 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.

5.7 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.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 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 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

6.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. 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 'West' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 15 inspraakreacties ingediend. Op 12 november 2012 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Deze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn waar nodig in dit plan verwerkt.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader, in de periode van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. In totaal zijn binnen de gestelde termijn vier 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. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

