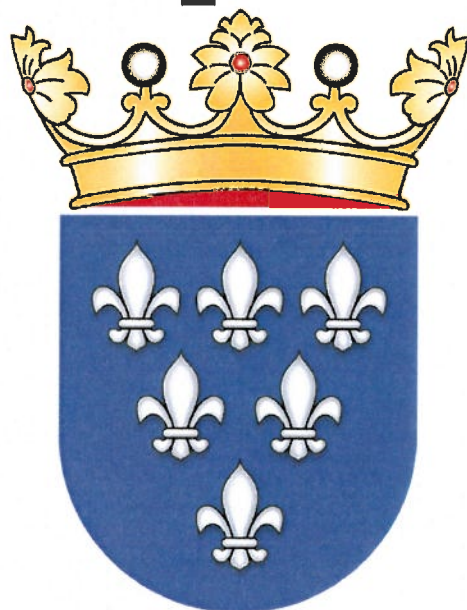


Gemeente Scherpenzeel



Commentaarnota zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst



Commentaarnota zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan Omgeving de Heijhorst

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Ruimte en Groen

Auteur: Wicher Hilbink

Datum: januari 2014

INHOUD

BLZ

INLEIDING..... 6

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN 7

AANPASSINGEN 28

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 november 2013 gedurende een periode van zes weken - dus tot en met 24 december 2013 - ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. Een derde zienswijze is binnengekomen op 30 december 2013 en is dus niet tijdig ontvangen. Hoewel de zienswijze niet ontvankelijk is, is de zienswijze toch inhoudelijk beoordeeld en is overwogen of de zienswijze zou moeten leiden tot ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Daarnaast is in hoofdstuk 3 een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Beantwoording ZIENSWIJZEN

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst':

- 1 Waterschap Vallei en Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn
zienswijze ontvangen op 23 december 2013
- 2 door 10 bewoners van de Holevoetlaan en Hovenierslaan, die gezamenlijk een brief hebben ondertekend
zienswijze ontvangen op 24 december 2013
- 3 namens VOF Lambalgen,
zienswijze ontvangen op 30 december 2013

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

	Samenvatting zienswijzen	Reactie college B&W
1	<u>Waterschap Vallei en Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn</u>	
1.1	Het waterschap geeft aan pas in de fase van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bij het plan te zijn betrokken, zodat waterrelevante aspecten nu slechts door middel van een zienswijze kunnen worden ingebracht. Graag zou het waterschap in de toekomst zo vroeg mogelijk betrokken willen worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.	Het standpunt van het waterschap wordt onderschreven. In principe wordt het waterschap telkens in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij ruimtelijke plannen, om de waterhuishoudkundige belangen al in een vroeg stadium te borgen. Om die reden heeft inmiddels ook overleg met het waterschap plaatsgevonden. De verdere waterhuishoudkundige inrichting van De Heijhorst wordt in overleg met het waterschap ingevuld. De toelichting op de watertoets, die is opgesteld door Oranjewoud in het kader van het bestemmingsplan, vormt daarvoor de basis.
1.2	Het waterschap kan zich vinden in het voornemen om het water van een nog af te koppelen gebied ten noorden van het plangebied te gaan bergen en af te voeren in het plangebied en ten zuiden ervan. Dit water kan worden gebruikt voor doorstroming van het aan te leggen	De reactie van het waterschap wordt onderschreven. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de waterhuishouding blijft het uitgangspunt dan ook om de aanvullende wateropgave van het noordelijk gelegen gebied mee te nemen bij de planvorming voor

	water. Het enkel verbinden van doodlopende watergangen leidt namelijk niet automatisch tot een goede doorstroming of circulatie.	De Heijhorst. Hierin speelt ook het binnen korte termijn vast te stellen Waterstructuurplan een belangrijke en leidende rol. Het Waterstructuurplan komt tot stand in nauwe samenwerking met het Waterschap.
1.3	De vijver ten zuiden van het plangebied is een bestaande vijver van een particulier, die niet als compensatie kan worden meegerekend.	Bij een toename van het verhard oppervlak van 8.800 m2 is een wateroppervlakte van 880 m2 benodigd om de wateropgave te bergen. Op basis van de huidige verkavelingsmodellen is bepaald dat in het plangebied circa 800 m2 open water wordt aangelegd. Door gebruik te maken van de vijver ten zuiden van het plangebied zou ruimschoots voldoende water aanwezig zijn voor de 'eigen' wateropgave, namelijk 1.075 m2. Als de vijver niet wordt meegerekend, is sprake van een klein tekort aan oppervlaktewater. Omdat in De Heijhorst ook sprake is van een aanvullende wateropgave (namelijk de aanvoer van water uit het noordelijk gelegen gebied) is het noodzakelijk om naast de watergangen die in de verkavelingsmodellen zijn voorzien extra waterberging te realiseren. Zoals aangegeven in de toelichting zijn hiervoor verschillende oplossingen denkbaar, in de vorm van extra oppervlaktewater (bijvoorbeeld in de zone langs de Lambalgerkeerkade) of in de vorm van een infiltratievoorziening. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van extra open water of infiltratievoorzieningen zonder meer mogelijk omdat water en waterhuishoudkundige voorzieningen in alle bestemmingen zijn toegestaan. Bij de nadere invulling van de extra wateropgave zal het 'tekort' van 80 m2 oppervlaktewater worden meegenomen. Inmiddels is overleg met het waterschap gestart om te komen tot een goede oplossing.
1.4	Bestemmingsplantechnisch kan er voldoende waterberging worden aangelegd voor de toename van het verhard oppervlak. De respectzone bij de Lambalgerkeerkade is genoemd als geschikte locatie voor waterberging. Het waterschap verzoekt deze locatie mee te nemen in het waterstructuurplan van Scherpenzeel-Zuid en gaat er vanuit dat de locatie ook daadwerkelijk kan worden ingezet voor waterberging.	De waterhuishoudkundige invulling van De Heijhorst wordt meegenomen in het totale waterstructuurplan voor Scherpenzeel-Zuid.
1.5	De watergangen voeren het water aan de zuidzijde af op het Valleikanaal en niet op de Lunterse Beek. Voor de volledigheid wijst het waterschap erop dat er een tertiaire watergang	De tekst in de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de reactie van het waterschap: er wordt niet langer gesproken van de 'Lunterse Beek' maar van het 'Valleikanaal'.

	met schouw in het gebied aanwezig is die afstroomt in het kanaal. Deze watergang is in de rapportage van Oranjewoud niet genoemd. In de rapportage is beschreven dat er een voorziening wordt gemaakt om het water in het gebied te houden omdat het water nu vrij afstroomt. Het waterschap geeft aan dat vrij afstromen in de eindsituatie ook mag, maar dan vergelijkbaar met de afstroming nu. Het gaat erom dat de voorziening zodanig wordt uitgevoerd dat de benodigde waterberging als zodanig kan functioneren.	Voor het overige wordt de reactie van het waterschap onderschreven. In overleg met het waterschap zal daarom worden bepaald welke maatregelen kunnen/moeten worden getroffen om water langer in het gebied te houden. Uitgangspunt is dat het regenwater niet versneld wordt afgevoerd ten opzichte van de huidige situatie.
1.6	In de rapportage van Oranjewoud wordt aangegeven dat de sloot moet voldoen aan de legger van primaire en secundaire watergangen. Het waterschap wijst erop dat pas sprake kan zijn van een primaire watergang als er meer dan 10 hectare stedelijk gebied op afwtert.	De inhoud van deze reactie is voor kennisgeving aangenomen en wordt in het verdere proces in acht genomen.
1.7	Het waterschap denkt graag mee aan een oplossing voor de inrichting van het watersysteem in het plangebied. Het waterschap heeft de voorkeur om de waterpartij aan de noord- en westzijde te positioneren.	Inmiddels heeft een eerste overleg met het waterschap plaatsgevonden. De verdere waterhuishoudkundige inrichting van De Heijhorst wordt in nauw overleg met het waterschap ingevuld.
<p>Aanpassing: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Omdat water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal in het plangebied zijn toegestaan, is aanpassing van de regels en verbeelding namelijk niet nodig.</p> <p>Wel wordt de waterparagraaf in de toelichting aangepast: er wordt aangegeven dat de watergangen afwatern op het Valleikanaal (in plaats van de Lunterse Beek) en bij het overzicht met oppervlaktes wordt de vijver buiten het plangebied niet langer meegeteld.</p>		
2	<u>Zienswijze door 10 bewoners van de Holveetlaan en Hovenierslaan</u>	
2.1	Reclamanten maken bezwaar tegen het achterwege laten van inspraak. Anders dan gebruikelijk bij conserverende bestemmingsplannen is bij dit ingrijpende plan, dat voor reclamanten een substantiële inbreuk op de leefomgeving betekent, geen mogelijkheid geboden voor het reageren op een voorontwerpbestemmingsplan. De stelling dat reeds uitgebreide communicatie heeft plaatsgevonden, mist volledig doel. Informatieavonden voor geïnteresseerden van bouwkevels zijn geen vervanging voor inspraak. In het plan is alleen aandacht voor overleg met nieuwe bewoners en de markt. Voor omwonenden heeft slechts een informa-	Artikel 2 lid 1 van de gemeentelijke Inspraakverordening bepaalt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden beslist of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In artikel 2 lid 2 is bepaald dat inspraak altijd moet worden verleend indien de wet daartoe verplicht. In de Wet ruimtelijke ordening (noch in enige andere wet) is verplicht gesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inspraak moet worden verleend. De bestemmingsplanprocedure zoals die wettelijk is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wro start met de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan, waar-

	<p>tieavond plaatsgevonden. In de Inspraakverordening 2003 staat expliciet dat informatiebijeenkomsten niet kunnen worden beschouwd als een vorm van inspraak. Bovendien is het stedenbouwkundig plan geen beleidsvoornemen als bedoeld in artikel 1 sub c van de verordening en spreekt artikel 1 sub a naast ingezetenen over belanghebbenden. Er is dus gehandeld in strijd met de Inspraakverordening.</p>	<p>tegen eenieder bezwaar kan maken.</p> <p>Dit betekent dat het bevoegde bestuursorgaan vrij is om te bepalen of inspraak wordt verleend bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dit geval heeft de gemeenteraad op 27 juni 2013 besloten geen inspraak te verlenen in de vorm van de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan. Reden daarvoor is dat het gewenst is om de ontwikkeling van De Heijhorst spoedig ter hand te kunnen nemen, zodat zo snel mogelijk kan worden gestart met de bouw van woningen en het voorzien in een woonbehoefte. De gemeenteraad heeft het voldoende geacht om omwonenden te informeren door het organiseren van een informatieavond, aangezien reeds op verschillende manieren was gecommuniceerd over de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid in het algemeen en De Heijhorst in het bijzonder (onder andere in het onlangs afgeronde structuurvisie-traject). Er is geen bezwaar gemaakt tegen het besluit van de gemeenteraad om geen inspraak te verlenen voor het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'.</p> <p>Tijdens de informatieavond, waarvoor alle direct omwonenden persoonlijk schriftelijk zijn uitgenodigd, is een uitgebreide toelichting gegeven op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan. Ook is het proces besproken en is aangegeven wat men precies wanneer kan verwachten. Opmerkingen die op deze avond zijn gemaakt, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Met de wettelijke mogelijkheid van het kenbaar maken van zienswijzen krijgen omwonenden daarnaast voldoende mogelijkheden om hun standpunten naar voren te brengen. Naast de mogelijkheid van een bezoek aan de informatieavond was het bovendien te allen tijde mogelijk een afspraak te maken met betrokken ambtenaren om het bestemmingsplan en de gevolgen daarvan te bespreken en een antwoord te krijgen op eventuele vragen. Hiervan is door een deel van de reclamanten gebruik gemaakt.</p> <p>Alles overziend is sprake van een zorgvuldige procedure, waarin belanghebbenden op diverse manieren informatie hebben kunnen inwinnen en hun visie kenbaar hebben kunnen ma-</p>
--	--	---

		ken. Dat geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, doet hier niets aan af.
2.2	De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is verwarrend geweest, omdat in een brief van burgemeester en wethouders is aangegeven dat een zienswijze kenbaar kan worden gemaakt bij het college. In andere publicaties is de gemeenteraad vermeld.	<p>Zoals reclamanten terecht aangeven, is de gemeenteraad het bevoegd gezag met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplannen. Zienswijzen dienen dan ook bij de gemeenteraad kenbaar te worden gemaakt. Abusievelijk is in de brief van het college aangegeven dat een zienswijze kenbaar kon worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Hoewel dit formeel onjuist is, is hierdoor niemand in zijn belangen geschaad. Zienswijzen die zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders moeten ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht namelijk worden doorgezonden naar het bevoegde orgaan (zijnde de gemeenteraad). Het tijdstip van indiening bij het onbevoegde orgaan is bepalend voor de vraag of het bezwaarschrift tijdig is ingediend. Zienswijzen die abusievelijk worden ingediend bij het college worden dus behandeld alsof ze zijn gericht aan de gemeenteraad.</p>
2.3	In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de uitkomst van het vooroverleg omdat dat nog gevoerd moet worden. Dit is strijdig met artikel 3.1.6 sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. Reclamanten zijn hierdoor benadeeld omdat de uitkomst van het overleg van belang is voor de beoordeling van het plan en aanleiding kan zijn voor het indienen van een zienswijze.	<p>Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat gedurende de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te worden gepleegd met belanghebbende instanties. Artikel 3.1.1 bepaalt niet op welke wijze en wanneer dit overleg dient plaats te vinden. Omdat het wenselijk is om zo snel mogelijk te kunnen starten met de realisering van woningbouw in De Heijhorst, is ervoor gekozen om het vooroverleg gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan te laten plaatsvinden. Op grond van informeel overleg met een aantal vooroverlegpartners (waaronder de provincie) tijdens het opstellen van het bestemmingsplan mocht worden aangenomen dat de resultaten van het vooroverleg de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg zouden staan. Dit is ook gebleken: de provincie Gelderland heeft geen zienswijze/vooroverlegreactie ingediend en het waterschap is op hoofdlijnen akkoord met de waterhuishoudkundige oplossing. Dat de resultaten van het vooroverleg niet in het ontwerpbestemmingsplan konden worden opgenomen omdat dit ten tijde van de tervisielegging nog niet formeel had plaatsgevonden, heeft niemand in zijn belangen geschaad. Reclamanten hebben zich op basis van</p>

		de plantoelichting, inclusief de daarin opgenomen beleidsparagraaf, een goed beeld kunnen vormen van de haalbaarheid van het initiatief.
2.4	Bij de aankoop van de grond is aan reclamanten toegezegd dat er nooit woningen achter de woningen aan de Holevoetlaan zouden worden gebouwd. De bezwaren betreffen niet alleen verlies van uitzicht. Het gebied De Heijhorst is als uitloopgebied een waardevol onderdeel van het woon- en leefmilieu en het gebied herbergt conform de vigerende bestemming niet alleen belangrijke landschappelijke waarden, maar ook een waardevolle flora en vooral fauna.	<p>Er is bij de gemeente Scherpenzeel geen toezegging bekend dat er nooit zou worden gebouwd achter de woningen aan de Holevoetlaan. In algemene zin zijn dergelijke toezeggingen vaak ook niet houdbaar. Veranderende inzichten kunnen immers per definitie leiden tot andere ruimtelijke keuzes. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat er geen 'recht op vrij uitzicht' bestaat. Scherpenzeel-Zuid (inclusief De Heijhorst) is in het provinciaal beleid (zoekzone voor wonen) en in het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Scherpenzeel) expliciet aangewezen als woningbouwlocatie. Transformatie van het gebied ten zuiden van Scherpenzeel - dat in de huidige situatie grotendeels een agrarisch karakter heeft - in een woongebied is daarbij onontkoombaar. Dit geldt ook voor De Heijhorst, dat deels een agrarisch karakter heeft en deels al onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied. Met name de gronden van de woonwagenstandplaats en de gronden rond de voormalige sporthal, die een maatschappelijke bestemming hebben, zijn in de huidige situatie al onderdeel van het stedelijk gebied van Scherpenzeel.</p> <p>Dat de woonsituatie van reclamanten verandert door de bouw van woningen in De Heijhorst is waar. Er is echter sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woonbuurt, met respect voor de huidige karakteristieken van het gebied. Zo blijven de groensingels grotendeels gehandhaafd, worden extra watergangen aangelegd en wordt een woonbuurt gerealiseerd met een karakter en uitstraling die past bij het dorpse karakter van Scherpenzeel. De nieuwe woningen staan op ruime afstand van de woningen aan de Holevoetlaan (ten minste 30 meter), waardoor de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad. Uit onderzoek naar de flora en fauna is gebleken dat in het gebied geen beschermde dier- of plantensoorten voorkomen.</p>
2.5	Nut en noodzaak zijn onvoldoende aangetoond. Binnen de dorpskern liggen meerdere terreinen die nu of in de nabije toekomst ge-	Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, kiest de gemeente Scherpenzeel expliciet voor uitbreiding van het

<p>schikt zijn om te bebouwen. Reclamanten zijn van mening dat eerst op inbreidingslocaties moet worden gebouwd. Ten onrechte wordt De Heijhorst ook als inbreidingslocatie aange-merkt. Het gebied ligt grotendeels in de zoekzone wonen in lage dichtheden zoals opgenomen in de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Het bestemmingsplan is strijdig met de streekplanuitwerking en met artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Het gaat niet om bebouwing vallend onder artikel 2.2 sub a, maar om een afwijking als bedoeld in artikel 2.5, waarvoor verdergaande eisen gelden. Tenslotte is sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Er wordt onder andere geen aandacht besteed aan andere middelen van vervoer dan autoverkeer.</p>	<p>stedelijk gebied naast inbreiding. Op grond van de regionale prognoses wordt uitgegaan van de bouw van ruim 600 woningen in de periode 2013-2030. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 zelfs de ambitie uitgesproken om voor de langere termijn uit te (blijven) gaan van de bouw van gemiddeld 50 woningen per jaar. Als het gehele woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied zou moeten worden opgevangen, zou dit leiden tot een forse verdichting van de ruimtelijke structuur van het bestaande dorp. Door alle woningen te realiseren op inbreidingslocaties zouden dorps kwaliteiten in het bestaand bebouwd gebied verloren gaan. Om die reden is het gewenst om ook de uitleg van nieuwe woongebieden, passend bij het karakter van Scherpenzeel, mogelijk te maken. In de Structuurvisie Scherpenzeel is daarom de keuze gemaakt voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid. Een logische eerste stap in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid is ontwikkeling van De Heijhorst. Dit gebied grenst aan drie zijden (noord, oost en west) aan het bestaand stedelijk gebied. Het gebied zelf is daarnaast ook niet vrij geweest van ontwikkelingen: in het oostelijk deel van het plangebied heeft lange tijd een sporthal gestaan en centraal in het gebied is een woonwagenlocatie gesitueerd. Door de ligging van het plangebied, omringd door bestaand stedelijk gebied, en de stedelijke functies die in het plangebied aanwezig zijn of waren, is De Heijhorst in de Structuurvisie Scherpenzeel dan ook beschouwd als inbreidingslocatie.</p> <p>Het plangebied ligt volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland grotendeels binnen de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied'. Zowel het oostelijk deel van het plangebied (de voormalige sporthal) als de gronden direct ten zuiden van de woningen aan de Holevoetlaan liggen volgens de Ruimtelijke Verordening in het 'bestaand stedelijk gebied'. De woonwagenlocatie en het westelijke deel van het plangebied (woonveld 3) liggen niet in het bestaand stedelijk gebied, maar in een 'zoekzone wonen in lage dichtheden'. Voor dit woonveld is dan ook een lagere bebouwingsdichtheid gekozen dan voor het oostelijke en noordelijke woonveld. Hiermee wordt recht gedaan aan de status als 'zoekzone voor wo-</p>
---	---

		<p>nen in lage dichtheden'.</p> <p>Overigens is in de toelichting van het bestemmingsplan nergens aangegeven dat de woningbouw in De Heijhorst valt onder artikel 2.2 sub a van de Ruimtelijke Verordening ('bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied'). Het gaat in De Heijhorst deels om bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied (woonveld 1 en 2) en deels om bebouwing binnen de 'zoekzone wonen in lage dichtheden', waarvoor regels zijn opgenomen in artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening. In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan nieuwe bebouwing in een dergelijke zoekzone mogelijk mag maken als wordt voldaan aan het bepaalde in de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Realisering van De Heijhorst past in het beleid zoals geformuleerd in deze Streekplanuitwerking en past dus binnen het provinciaal beleid.</p> <p>Tenslotte kan worden opgemerkt dat er geen sprake is van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'). In paragraaf 3.1.1 van de toelichting is gemotiveerd hoe het initiatief zich verhoudt tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is onder andere aangegeven dat in het gemeentelijk beleid expliciet is gekozen voor uitbreiding naast inbreiding. De locatie De Heijhorst grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is 'passend ontsloten'. Het gebied is, net als de overige woongebieden in Scherpenzeel, goed bereikbaar met de auto, met de fiets en te voet. Voor wat betreft het openbaar vervoer wordt gebruikgemaakt van de bestaande buslijnen door Scherpenzeel. Het moge duidelijk zijn dat de bouw van 86 woningen in De Heijhorst niet zal leiden tot aanpassing van de openbaar vervoerslijnen in Scherpenzeel.</p>
2.6	<p>De doelstellingen van de gemeente vermelden een maximale groei van circa 500 huizen. Het is de vraag of er nog vraag is naar woningen in De Heijhorst als de inbreidingslocaties zijn bebouwd. Op dit moment staan in Scherpenzeel circa 90 huizen te koop voor een vraagprijs van meer dan € 300.000,-. Van schaarste voor woningen in deze prijsklasse is dan ook geen sprake. De huidige en toekomstige vraag richt zich</p>	<p>Het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat uitgaat van de bouw van ruim 600 woningen in de periode 2013-2030, is gebaseerd op de regionale woningbehoefteprognose, waarbij is uitgegaan van migratiesaldo nul. Die prognose is wat terughoudender dan de provinciale prognose, die uitgaat van een licht positief migratiesaldo. Er is in Scherpenzeel de komende decennia dus nog voldoende behoefte aan</p>

	<p>meer op starters- en seniorenwoningen. Woningen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter zijn zeker niet wenselijk. Dit blijkt ook uit de structuurvisie Gelderland 2005.</p>	<p>(nieuwe) woningen. Zoals eerder aangegeven, zullen deze woningen niet allemaal op inbreidingslocaties worden gerealiseerd, omdat het van belang wordt geacht om het dorps karakter van Scherpenzeel te behouden. Dat op dit moment ruim 90 huizen te koop staan, is geen argument om de ontwikkeling van De Heijhorst geen doorgang te laten vinden. Het bestemmingsplan heeft immers een planperiode van 10 jaar en vergt dus een langere termijnvisie.</p> <p>Reclamanten geven aan dat woningen van twee bouwlagen met een kap (met een goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter) te hoog zijn voor starters- en seniorenwoningen en dat dergelijke woningen dus niet gewenst zijn. Daarbij gaan reclamanten eraan voorbij dat het bestemmingsplan een flexibel karakter heeft, dat er juist op is gericht dat de markt zijn werk kan doen. Als blijkt dat er concrete behoefte bestaat aan lagere of kleinere woningen, kunnen die binnen de regels van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' zonder meer worden gerealiseerd. Mocht blijken dat er behoefte bestaat om grotere woningen te bouwen, dan zijn die mogelijk tot een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter. Deze hoogtes zijn - met inachtneming van het huidige Bouwbesluit - niet ongebruikelijk, te meer omdat in De Heijhorst wordt gestreefd naar een dorps bebouwingsbeeld waarin relatief hoge kappen uitstekend passen. In het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan is een aantal referentiebeelden opgenomen, die illustreren wat voor type bebouwing gewenst is. Gezien de ruime afstand tot de woningen van reclamanten (ruim 30 meter) is een hoogte van twee bouwlagen met kap uit ruimtelijk opzicht ook niet bezwaarlijk. Onduidelijk is waarom reclamanten van mening zijn dat woningen ingevolge het Streekplan Gelderland 2005 deze hoogte niet zouden mogen hebben: het streekplan is een beleidsdocument op hoofdlijnen en doet geen uitspraken over de goot- en bouwhoogte van woningen.</p>
2.7	<p>In het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt grote nadruk gelegd op een goede landschappelijke inpassing. Als extra woningen in de dorpskern worden gebouwd, wil de gemeente de omgeving versterken door het aanbrengen</p>	<p>Het realiseren van een woonbuurt op gronden die in de huidige situatie een agrarische functie hebben, leidt per definitie tot een vermindering van de hoeveelheid groen. In het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst is juist</p>

	<p>van groen. In De Heijhorst wordt juist groen weggehaald. Het groen zou moeten worden gehandhaafd in verband met het behoud van het dorpse karakter. Woongebied 2, aan de achterzijde van de woningen aan de Holevoetlaan, is exemplarisch voor de slechte inpassing van het woongebied. De ligging van de achtertuinen aan het landschap is in de structuurvisie juist als kwaliteit genoemd. Dit conflicteert met de huidige plannen, waar pal tegen de tuinen van de woningen aan de Holevoetlaan kan worden gebouwd. De plannen zijn dus strijdig met dit door de gemeenteraad vastgestelde beleidsuitgangspunt.</p>	<p>om deze reden veel aandacht besteed aan het behoud en de versterking van waardevolle groen- en waterstructuren. Te noemen zijn onder andere het groen rond de woonwagenlocatie, de houtwallen en watergangen langs het westelijke woonveld en de groene 'driehoeken' die behouden blijven tussen de Lambalgerkeerkade en de nieuwe woonbuurt. De Heijhorst wordt ontwikkeld als dorpse woonbuurt met een groen karakter, die aansluit op de bestaande woongebieden van Scherpenzeel.</p> <p>De woningen in woonveld 2, aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Holevoetlaan, zijn in de schetsverkevelingen op een logische manier gesitueerd, waardoor een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Woonveld 2 ligt tussen de bestaande woonpercelen aan de Holevoetlaan en het (te behouden) groen rond de woonwagens. Door de achtertuinen van de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de bestaande tuinen aan de Holevoetlaan, ontstaat een logische afronding van de bestaande bebouwingsstructuur. Door deze situering wordt voorkomen dat er een situatie ontstaat waarbij de voorzijde van de nieuwe woningen is gericht op de achtertuinen van de bestaande woningen. Bovendien is de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen op deze manier voldoende groot. Het 'leeglaten' van dit woonveld, zodat de tuinen blijven grenzen aan een groen gebied, is uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. De nieuwe woningen vormen juist een schakel tussen het woongebied aan de Holevoetlaan en de zuidelijker gelegen woonvelden in De Heijhorst.</p> <p>De passage die reclamanten aanhalen uit de structuurvisie betreft een korte analyse van de huidige structuur van het gebied. Geconstateerd is dat de meeste woningen met de achtertuinen aan het landschap grenzen. Daarbij is niet aangegeven dat dit een kwaliteit is die behouden moet blijven. Het moge duidelijk zijn dat de keuze voor de ontwikkeling van De Heijhorst (zoals die is gemaakt in de Structuurvisie) betekent dat de situatie aan de achterzijde van de woningen van reclamanten verandert.</p>
2.8	De bebouwingsvrije zone tussen de hoofdbouwen van woongebied 2 en de achtergevels	Bij het bepalen van de bebouwingsvrije zone is uitgegaan van de afstand tussen de hoofdge-

<p>van de woningen aan de Holevoetlaan is onvoldoende. De zone is geen 30 meter breed (zoals gesteld in de toelichting), maar minder dan 20 meter. Verder kan de zone via de flexibiliteitsbepalingen (artikel 11) verder worden teruggebracht met maximaal 10% met een maximum van 10 meter. Hierdoor kunnen woningen op minder dan 10 meter van de tuin van reclamanten worden gebouwd. De beperking geldt daarnaast alleen voor hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen kunnen vergunningvrij tot 2,5 meter worden uitgebouwd en bijgebouwen (met ontheffing tot 6 meter hoog) kunnen tot aan de tuin van reclamanten worden gebouwd. Bij woongebied 1 is een twee maal zo grote bebouwingsvrije zone gecreëerd. Tenslotte is een bouwhoogte van 11 meter gelet op de korte afstand tot de woningen van reclamanten niet acceptabel.</p>	<p>bouwen (woningen) aan de Holevoetlaan en de hoofdgebouwen (woningen) in het nieuwe woongebied. Daarbij is uitgegaan van afstanden tussen hoofdgebouwen die passend zijn in een dorpse situatie. Een afstand van 30 meter (dus twee achtertuinen van 15 meter diep, of bijvoorbeeld één achtertuin van 20 meter diep en één van 10 meter diep) wordt in deze situatie voldoende geacht. Ter vergelijking: bij de recent gerealiseerde woningbouw aan het Westeinde is sprake van een afstand van iets meer dan 20 meter tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Stationsweg.</p> <p>De afstand van 30 meter wordt gemeten tussen de hoofdgebouwen. De woningen aan de Holevoetlaan hebben in het bestemmingsplan 'West' een bouwvlak van 10 meter diep en kunnen dus tot die diepte over een hoogte van twee bouwlagen met kap worden uitgebouwd (gothoogte 6 meter, bouwhoogte 10 meter). Als vanaf de achterzijde van die bouwvlakken een afstand van 30 meter wordt uitgezet, resulteert dit in een bebouwingsvrije zone in de bestemming 'Woongebied' van 10 meter. In combinatie met de 20 meter diepe achtertuinen van de woningen aan de Holevoetlaan is sprake van een 30 meter vrije zone tussen de hoofdgebouwen. Deze zone kan overigens niet zomaar worden verkleind: om gebruik te maken van de flexibiliteitsbepaling dient een wijzigingsplan te worden opgesteld dat zijn eigen procedure vergt en nieuwe mogelijkheden biedt voor inspraak, bezwaar en beroep.</p> <p>Reclamanten geven aan dat een hoofdgebouw tot 2,5 meter vergunningvrij kan worden uitgebouwd. Dat klopt, maar de hoogte van de uitbouw mag dan niet meer bedragen dan 4 meter. Uitbouwen over twee bouwlagen is nooit vergunningvrij mogelijk. Dit geeft dus geen aanleiding tot het verruimen van de zone.</p> <p>Bijgebouwen kunnen op grond van het bestemmingsplan inderdaad worden gebouwd tot aan de perceelsgrens van reclamanten. Dat is echter uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk, aangezien de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen beperkt zijn tot 3 en 5 meter (met afwijking tot 6 meter). Gezien de diepte</p>
---	--

		<p>van de achtertuinen van de bestaande woningen is er geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woongenot van reclamanten, te meer omdat bewoning van vrijstaande bijgebouwen in de gebruiksregels is uitgesloten en vrijstaande bijgebouwen dus functioneel ondergeschikt dienen te zijn aan de woningen. De bijgebouwenregeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' is bovendien de standaardregeling voor alle nieuwe bestemmingsplannen in Scherpenzeel en is dus gelijk aan de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan 'West', die geldt voor de percelen van reclamanten. Op dit moment kan op ieder perceel aan de Holevoetlaan (dus ook op elk van de buurpercelen) al eenzelfde bijgebouw worden gerealiseerd als straks in het nieuwe woongebied.</p> <p>In woongebied 1 is inderdaad een grotere bebouwingsvrije zone in het plangebied opgenomen. Deze bebouwingsvrije zone heeft echter ook een ander doel dan de bebouwingsvrije zone in woongebied 2. Waar de bebouwingsvrije zone in woongebied 2 tot doel heeft om de bestaande en nieuwe woningen op voldoende grote afstand van elkaar te realiseren, heeft de bebouwingsvrije zone in woongebied 1 tot doel om ruimte te reserveren voor een parkeervoorziening ten behoeve van de basisschool. De ruimte voor een dergelijke voorziening bedraagt minimaal 20 meter, vandaar dat de bebouwingsvrije zone hier breder is dan in woongebied 2. Bovendien wordt daar een zone aangehouden met het oog op geluidsemissie vanaf de schoollocatie.</p>
2.9	<p>In woongebied 2 kunnen maximaal 8 woningen worden gebouwd. Dit is niet in overeenstemming met de status 'zoekgebied wonen in lage dichtheden' conform de streekplanuitwerking. Bovendien zal het kleinschalige karakter teniet worden gedaan, waardoor een prachtig ruimtelijk element wordt opgeofferd voor de bouw van acht huizen. Dit heeft een aanzienlijke waardedaling van de woningen tot gevolg.</p>	<p>Voor De Heijhorst is uitgegaan van een programma van maximaal 86 woningen, waarvan maximaal 8 woningen zijn geprojecteerd in woonveld 2. De verkavelingsvoorstellen die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan laten zien dat, uitgaande van dit woningbouwprogramma, een woonbuurt kan worden gerealiseerd die passend is op deze locatie, grenzend aan het bestaande woongebied van Scherpenzeel. Er is sprake van een ontspannen, groene woonbuurt, waarvan de woningdichtheid past bij de status 'zoekgebied wonen in lage dichtheden'. Overigens is het perceel aan de achterzijde van de woningen aan de Holevoetlaan in de Ruimtelijke Verordening Gelderland niet opgeno-</p>

		<p>men in het 'zoekgebied wonen in lage dichtheden', maar in het 'bestaand stedelijk gebied'.</p> <p>Bij de ontwikkeling van de Heijhorst blijven de waardevolle elementen zoveel mogelijk behouden. Dit betekent onder andere dat de watergang ten westen van woonveld 2 en het groengebied ten zuiden van woonveld 2 (tussen het woonveld en de woonwagenlocatie) behouden blijven. De overige gronden in dit deelgebied hebben niet een zodanige waarde dat deze behouden zouden moeten blijven.</p>
2.10	<p>Reclamanten maken bezwaar tegen het autoluw maken van de Hovenierslaan. Het leiden van meer verkeer over de Holevoetlaan leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en een aantasting van het woongenot.</p>	<p>De ontwikkeling van De Heijhorst zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Gezien het beperkte aantal woningen (maximaal 86) dat in De Heijhorst wordt gerealiseerd, is de toename van het aantal verkeersbewegingen echter beperkt. De nieuwe woonbuurt sluit, via de bestaande Hovenierslaan, op een logische manier aan op de wegenstructuur in de omgeving. In de gebiedsvisie Scherpenzeel-Zuid, die onderdeel is van de Structuurvisie Scherpenzeel, is een verkenning uitgevoerd naar de toekomstige verkeersstructuur. Uit de modelberekeningen die in het kader van de structuurvisie zijn verricht, is gebleken dat de maximale verkeersproductie die Scherpenzeel-Zuid (in totaal 400 woningen) genereert, kan worden afgewikkeld over de bestaande wegen in Scherpenzeel, in combinatie met de aanleg van nieuwe wegen in de woongebieden. De aanleg van aanvullende ontsluitingswegen (bijvoorbeeld een randweg aan de zuid- of westzijde van Scherpenzeel) is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt geen noodzaak.</p> <p>In de toekomstige verkeerssituatie wordt dus uitgegaan van een structuur waarbij de verkeersstructuur op een organische wijze meegroeit met de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid. De verkeersstructuur bestaat uit een voortzetting van bestaande erftoegangswegen, waarbij alle wegen een 30 km/h regime krijgen. Het verkeer van en naar De Heijhorst zal op deze wijze opgaan in de bestaande verkeersstromen in het zuidelijk deel van Scherpenzeel. Realisering van De Heijhorst leidt vanzelfsprekend tot meer verkeersbewegingen op de wegen van en naar het woongebied. Dit</p>

		<p>leidt, gezien de beperkte intensiteiten, echter niet tot verkeersonveilige situaties. Voor het goed functioneren van de verkeersstructuur is het van belang dat de verkeersbewegingen worden verdeeld over de bestaande en nieuwe wegen. Indien in de toekomst sprake zou zijn van een te hoge belasting van bepaalde wegvakken zullen maatregelen worden overwogen die daarin kunnen sturen, zoals bijvoorbeeld aanpassingen aan het noordelijke deel van de Hovenierslaan. Vooralsnog is echter de verwachting dat dit niet aan de orde zal zijn en zal het noordelijk deel van de Hovenierslaan dus niet autoluw worden gemaakt.</p> <p>Een toename van verkeer over de Holevoetlaan in enige mate valt evenwel te verwachten. Gezien de maximumsnelheid van 30 km/h, het karakter van de weg (woonstraat) en de beperkte verkeersintensiteit in de huidige situatie zal dit echter niet leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties. Zoals aangegeven in de structuurvisie kunnen woonstraten een intensiteit van 3.000 motorvoertuigen per etmaal prima aan. Deze intensiteit wordt in de Holevoetlaan, ook na realisering van De Heijhorst bij lange na niet gehaald.</p>
2.11	<p>Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contouren van een aantal 30 km-wegen (waaronder de Holevoetlaan) buiten de woningbouwlocatie liggen, waardoor voor alle toekomstige woningen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt niet dat de aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder achterwege is gelaten. Dit is onjuist, omdat de aftrek in de praktijk niet volledig zal kunnen worden toegepast bij 30 km/h wegen. De ontsluiting via 30 km/h wegen is dus strijdig met een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Bij de contourenberekeningen in het akoestisch onderzoek is zowel voor de 60 km/h-weg (deel van de Nieuwstraat) als voor de 30 km/h-wegen een correctie van 5 dB toegepast. Dit geeft het meest realistische beeld van de akoestische situatie. Als voor de 30 km/h-wegen de aftrek niet zou worden toegepast, lijkt het immers of vanwege de 30 km/h-wegen sprake is van een hogere geluidbelasting dan vanwege de 60 km/h-weg, waarvoor aftrek conform de Wet geluidhinder wel zou mogen worden toegepast. Recente jurisprudentie leert dat het inderdaad niet zonder meer mogelijk is om voor 30 km/h-wegen de aftrek van 5 dB toe te passen. Omdat 30 km/h-wegen buiten het regime van de Wet geluidhinder vallen, is echter niet duidelijk welke aftrek voor deze wegen dan realistisch is: in de Wet geluidhinder is immers geen andere norm opgenomen dan 2 dB voor wegen met een snelheidsregime van 70 km/h of meer en 5 dB voor de overige wegen.</p> <p>In onderhavig geval kan echter worden geconcludeerd dat, zelfs als in het geheel geen cor-</p>

		<p>rectie zou mogen worden toegepast, ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek komt de 48 dB-contour (inclusief aftrek) die is opgenomen op de afbeeldingen in het onderzoek overeen met de 53 dB-contour exclusief aftrek (de berekende geluidbelasting). Deze contour reikt niet tot aan de nieuwe woningen in De Heijhorst, aangezien de woningen op relatief grote afstand van zowel de Holevoetlaan als de Nieuwstraat worden gerealiseerd. Ten gevolge van deze wegen bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen dus (ruimschoots) minder dan 53 dB. Een geluidbelasting van 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) is in een woongebied acceptabel. De standaard gevelwering die is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012 (zijnde 20 dB) is al voldoende om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te garanderen. Aanvullende maatregelen zijn daarom niet nodig. Overigens zijn dergelijke maatregelen (bijvoorbeeld het realiseren van geluidsschermen of het terugbrengen van verkeersintensiteiten) stedenbouwkundig of verkeerskundig niet realistisch. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met, of lager dan, de geluidbelasting op de woningen die nu al in de zuidelijke woongebieden van Scherpenzeel staan. Ter plaatse van zowel de bestaande als de nieuwe woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Enige hinder vanwege wegverkeerslawaaï is onontkoombaar, maar deze is in het plangebied zeer beperkt. Er is dan ook geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voorgaande motivering wordt alsnog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
2.12	<p>Door beide kerken aan de Holevoetlaan is regelmatig sprake van parkeeroverlast. De parkeerplaatsen achter en naast de school komen te vervallen en slechts een beperkt deel van de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Extra druk op parkeerplaatsen in de omgeving kan dus niet worden uitgesloten, zeker nu de parkeernorm via de flexibiliteitsbepaling met 10% kan worden verlaagd. De parkeeroverlast in de Holevoetlaan zal dus toenemen.</p>	<p>In het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst is aan de achterzijde van basisschool De Wittenberg voorzien in een kiss & ride zone/parkeervoorziening, waardoor de verkeers- en parkeersituatie rond de school zal verbeteren. Daarnaast is in het bestemmingsplan voor De Heijhorst uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waardoor het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen volledig in het plangebied zal plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 9.3) is deze parkeernorm voorgeschreven. De parkeerplaatsen zullen deels op eigen</p>

		<p>terrein en deels in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Omdat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien, zal de parkeeroverlast in de Holevoetlaan niet toenemen. Doordat aan de achterzijde van De Wittenberg extra parkeerplaatsen voor (onder andere) de school worden aangelegd, is mogelijk zelfs sprake van een verbetering. Dat vanwege de kerken aan de Holevoetlaan sprake kan zijn van parkeeroverlast staat los van de plannen voor ontwikkeling van De Heijhorst.</p>
2.13	<p>Zowel de quickscan flora en fauna als het nader onderzoek zijn veelal gebaseerd op aannames en verwachtingen (onder andere vleermuizen en steenuil) en bevatten soms hiaten (onderzoek ongewervelden). Soms komen waarnemingen niet overeen met die van andere deskundigen (rode lijst flora). Er is niet onderzocht of er sprake is van externe werking, terwijl dit wel nodig is vanwege de nabijheid van EHS. Reclamanten zijn er dan ook niet overtuigd dat geen vrijstelling van de Flora- en faunawet c.q. een passende beoordeling of MER nodig is.</p>	<p>De quickscan flora en fauna is niet gebaseerd op aannames en verwachtingen, maar op een bureaustudie en een veldbezoek. Het Natuurloket is geraadpleegd in het kader van de bureaustudie. Het is niet ongebruikelijk dat het Natuurloket voor een aantal diersoorten onvolledig is, dat is ook de reden dat een quickscan tevens dient te bestaan uit een veldbezoek. Een ecoloog heeft tijdens het veldbezoek beoordeeld of het onderzoeksgebied een geschikt leef- en/of foerageergebied voor beschermde soorten vormt. Geconcludeerd is dat nader onderzoek nodig is naar vogels, steenmarters en vleermuizen. Dat tijdens het veldonderzoek geen flora van de Rode Lijst is aangetroffen, is overigens niet verbazingwekkend. Het Natuurloket gaat uit van een indeling in kilometerhokken. Dat binnen het betreffende kilometerhok ooit een Rode Lijst soort is aangetroffen, betekent niet dat die soort binnen het onderzoeksgebied van het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' voorkomt, aangezien een kilometerhok ruimer is dan het plangebied. Bovendien is nooit zeker of een soort die ooit is aangetroffen, in de jaren daarna aanwezig blijft. Tijdens het veldbezoek is geen flora aangetroffen die aankomt op de Rode Lijst.</p> <p>Het nader onderzoek is uitgevoerd in de periode juni tot september 2013 en is uitgevoerd volgens de geldende richtlijnen. Er zijn in deze periode 6 veldbezoeken afgelegd, waarbij specifiek onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen, steenuilen en steenmarters. De conclusies zijn helder: er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van broedgevallen van (steen)uilen en van steenmarters en er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het plangebied.</p>

		<p>Er is daarom geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.</p> <p>Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden zijn de Lunterse Beek (op ruim 400 meter afstand van het plangebied) en het gebied ten zuiden van Huize Scherpenzeel (op ruim 500 meter afstand van het plangebied). De bouw van woningen in het plangebied heeft geen gevolgen voor de (natuur)waarden in deze gebieden: er is gezien de beperkte ontwikkeling (86 woningen, aansluitend op bestaand stedelijk gebied) en de grote afstand tot de EHS geen sprake van een externe werking. Het water dat via het plangebied wordt afgevoerd richting de Lunterse Beek, moet schoon zijn om te voorkomen dat de Lunterse Beek wordt vervuild. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, is het daarom van belang dat bij de bouw van de woningen milieuvriendelijke, niet-uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Dergelijke bouwkundige maatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden verankerd, maar zullen bij de verdere uitwerking van de bouwplannen worden meegenomen. Hiermee wordt vervuiling van de EHS rond de Lunterse Beek voorkomen. Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Binnenveld en Kolland & Overlangbroek) liggen op circa 9 kilometer afstand, de Veluwe ligt op ruim 10 kilometer afstand. Gezien de beperkte ontwikkeling (86 woningen aansluitend op bestaand stedelijk gebied) zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten.</p>
2.14	De plantoelichting biedt onvoldoende inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Niet duidelijk is hoe bovenwijkse voorzieningen zijn gedekt (aanpassing kruising Stationsweg/Holevoetplein) en in hoeverre rekening is gehouden met planschade.	Bij de vaststelling van de structuurvisie is tevens een fonds dorpsontwikkeling vastgesteld. De ontwikkeling van het complex Heijhorst voldoet aan de criteria om bij te dragen aan dit fonds. Eventuele aanpassingen aan de kruising Stationsweg/Holevoetplein vallen buiten het plangebied van het complex Heijhorst en zijn ook niet noodzakelijk voor het realiseren van deze ontwikkeling. Door de gemeenteraad is de grondexploitatie voor het complex Heijhorst in november 2013. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd.
2.15	Er ontbreekt een verantwoording over de inbreng van (individuele) burgers en maatschap-	De ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid vloeit rechtstreeks voort uit de Structuurvisie Scher-

	<p>pelijke groeperingen en de concrete controleerbare resultaten daarvan. Hierdoor ontbreekt inzicht in het draagvlak bij burgers en maatschappelijke groeperingen, waardoor reclamanten in hun belangen zijn aangetast.</p>	<p>penzeel, die op 31 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het ontwerp van de structuurvisie heeft ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid had om zienswijzen in te dienen. Vervolgens zijn met betrekking tot de ontwikkeling van De Heijhorst twee informatieavonden georganiseerd voor geïnteresseerden en heeft een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. In paragraaf 6.2.1 van de toelichting is aangegeven op welke wijze deze communicatie heeft plaatsgevonden. In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan kon vervolgens een ieder een zienswijze indienen. Hiermee is sprake van zorgvuldige procedures, waarbij belanghebbenden en maatschappelijke groeperingen telkens de mogelijkheid hebben gehad om hun zienswijze in te brengen. Voor het indienen van een zienswijze is het overigens niet nodig om inzicht te hebben of andere burgers of maatschappelijke groeperingen een zienswijze zullen indienen. Reclamanten zijn door deze handelswijze dan ook niet in hun belangen geschaad.</p>
2.16	<p>Reclamanten geven tenslotte aan dat de bebouwingsvrije zone in woongebied 2 moet worden vergroot en ook daadwerkelijk bebouwingsvrij dient te zijn. Reclamanten zijn bereid om hierover in overleg te treden. In samenhang hiermee dient in ieder geval het woningaantal in woongebied 2 te worden teruggebracht naar maximaal 4 woningen, met een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter. Er zijn vier gegadigden die gezamenlijk een seniorenwoning zouden willen bouwen op deze grond.</p>	<p>Zoals eerder aangegeven is de bebouwingsvrije zone die in het bestemmingsplan is opgenomen voldoende groot en is het niet nodig om in deze zone ook bijgebouwen uit te sluiten. De huidige verkavelingsopzet, waarbij de achtertuinen van de nieuwe woningen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen, is uit ruimtelijk oogpunt passend. Andere oplossingen, waarbij tussen de bestaande en nieuwe percelen een weg of groenstrook aanwezig is, zijn minder gewenst, aangezien dan een voor-/achterkantsituatie ontstaat of sprake is van een 'achteraf gelegen' groenstrook tussen achtertuinen. Het maximum aantal van 8 woningen is passend op deze locatie en verlaging van de goot- en bouwhoogte is uit ruimtelijk oogpunt niet nodig. Hoewel de situatie achter de percelen van de woningen aan de Holevoetlaan verandert, is ruimtelijk gezien sprake van een verantwoorde inpassing van de nieuwe woningen. De bewoners van de bestaande woningen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.</p> <p>Dat er vier gegadigden zouden zijn voor het realiseren van een seniorenwoning op de betreffende gronden, betekent niet dat dit de enige denkbare inrichting van het gebied is.</p>

		<p>Zoals hiervóór aangegeven zijn andere inrichtingen uit ruimtelijk oogpunt ook goed inpasbaar. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast om uitsluitend een invulling met vier seniorenwoningen mogelijk te maken (nog los van de vraag of deze invulling haalbaar is). Het bestemmingsplan maakt een invulling met vier seniorenwoningen overigens wel mogelijk en staat daarmee een ontwikkeling zoals kennelijk voorzien door vier gegadigden niet in de weg</p>
2.17	<p>Reclamanten geven tenslotte aan dat zij van mening zijn dat het ontwerpbestemmingsplan alsnog als voorontwerpbestemmingsplan moet worden beschouwd, op basis waarvan nader overleg zou kunnen plaatsvinden.</p>	<p>Zoals eerder aangegeven, is sprake van een zorgvuldige procedure waarin omwonenden zijn geïnformeerd over de planvorming en waarin eenieder een zienswijze heeft kunnen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingediend, die in deze nota zijn samengevat en beantwoord. De zienswijzen leiden slechts tot enkele ondergeschikte aanpassingen in (de toelichting van) het bestemmingsplan. Er is dan ook geen reden om opnieuw een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In hetgeen door reclamanten wordt aangevoerd in hun zienswijze zien wij overigens ook geen redenen op basis waarvan vaststaat dat na vaststelling van het bestemmingsplan een dusdanig onomkeerbare situatie ontstaat dat daarmee een voorgesteld nader overleg geen zin meer zou hebben.</p>
<p>Aanpassing: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Wel wordt de paragraaf geluid in de toelichting aangepast: er wordt aanvullend gemotiveerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen - ook met een minder grote aftrek dan 5 dB - sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p>		
3	<p><u>Zienswijze namens VOF Lambalgen.</u></p>	
<p>Noot De zienswijze is ontvangen op 30 december 2013 en is dus ingekomen buiten de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, die liep tot 24 december 2013. Hoewel de zienswijze niet ontvankelijk is, is de zienswijze hierna toch samengevat en is bezien of de zienswijze zou moeten leiden tot een ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		
3.1	<p>De VOF Lambalgen is eigenaar van de locatie ten zuiden van het plangebied en is sinds 2006 met de gemeente in overleg om te komen tot een goede kwalitatieve invulling van het Heijhorstterrein. Reclamant constateert dat uit economisch belang het kadastrale perceel E2349 in het huidige plan is betrokken, terwijl er in de voorgaande structuurvisie (2001-2010)</p>	<p>In de Structuurvisie 2001-2010 was het gemeentelijk beleid gericht op uitbreiding/afrondding van Scherpenzeel aan de noordzijde, tussen de bestaande woongebieden en De Dreef. Inmiddels zijn op deze locatie woningen gerealiseerd, maar is nog altijd sprake van een forse woningbehoefte (ruim 600 woningen in de periode 2013-2030). Om te</p>

	<p>juist van was uitgegaan dat dit perceel, gelegen in de groene lob, groen ingericht zou blijven. Dat de ontwikkeling passend is gemaakt in de nieuwe structuurvisie laat onverlet of het opgeven van groen noodzakelijk en wenselijk is.</p>	<p>voorkomen dat het dorpse karakter van Scherpenzeel verloren gaat door te forse bebouwing op inbreidingslocaties, is in de nieuwe structuurvisie gekozen voor uitbreiding naast inbreiding. De blik is daarbij nadrukkelijk gericht op Scherpenzeel-Zuid, omdat de rondweg in noordelijke richting een logische grens is gaan vormen tussen het dorp en het buitengebied. In zuidelijke richting zijn mogelijkheden voor het uitbreiden van Scherpenzeel door het realiseren van nieuwe, dorpse, woonbuurten aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Bij de uitbreiding wordt rekening gehouden met waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen, maar verlies van groen is onontkoombaar. In dit licht is het beleid met betrekking tot het vrijhouden van de 'groene lobben' gewijzigd. Het volledig behouden van het groen in Scherpenzeel-Zuid is immers niet realistisch gezien de forse woningbouwopgave (400 woningen in het volledige plan).</p> <p>In het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst speelt de Lambalgerkeerkade een belangrijke rol. De kade blijft - inclusief de beeldbepalende bomenrijen - behouden, net als de houtwallen die in het westelijk deel van het plangebied liggen. Het agrarische perceel E2349 (het westelijke woonveld) wordt bebouwd, maar de driehoekige agrarische percelen ten noorden en westen van dit woonveld blijven vrij van bebouwing, zodat de Lambalgerkeerkade herkenbaar blijft als bijzonder landschappelijk element. Mede hierdoor wordt de nieuwe woonbuurt op een goede manier ingepast in zijn omgeving.</p>
3.2	<p>Vorig jaar is gesproken over een mogelijk gezamenlijke invulling van het gebied, in combinatie met de gronden van reclamant ten zuiden van het plangebied en de gronden van de plantenkwekerij aan de Vierzinnen. Duidelijk is geworden dat de gemeente eerst haar eigen gronden autonoom wil ontwikkelen vanuit economische belangen en dat na realisatie hiervan aansluitend de gronden ten zuiden van het plangebied kunnen worden bestemd voor woningbouw. Reclamant wil met zijn zienswijze duidelijk maken dat de afspraken die in overleg met hem zijn gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling van toegevoegde waarde zijn voor het plan. Het gebied vormt een ruimtelijk ge-</p>	<p>De bouw van woningen in De Heijhorst is, gezien de ligging van het gebied (aan drie zijden omringd door bestaande woongebieden) een logische eerste stap in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid. De gronden die deel uitmaken van het plangebied van bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' zijn in de Structuurvisie Scherpenzeel dan ook aangeduid als 'inbreidingslocatie'. De gronden ten zuiden van het plangebied zijn aangeduid als 'zoekgebied wonen'. In deze gebieden is de realisering van dorpse woongebieden voorzien. De zoekgebieden moeten echter nog concreet worden begrensd. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan,</p>

	<p>heel, de ontsluiting kan beter worden opgelost (doortrekken Hovenierslaan - Koepellaan) en de waterhuishouding kan worden geoptimaliseerd. Reclamant is van mening dat de invulling zoals voorgestaan in het ontwerpbestemmingsplan een positieve ontwikkeling is, maar is van mening dat de gronden ten zuiden van het plangebied bij de ontwikkeling dienen te worden betrokken. Alleen op die manier kan de gemeentelijke visie voor de korte en middellange termijn worden geborgd. Reclamant adviseert dan ook om de eerder ingezette afstemming tussen hem en de gemeente verder te formaliseren.</p>	<p>kan herontwikkeling van de gronden ten zuiden van het plangebied bijdragen aan een logische afronding van het woongebied en het completeren van de verkeersstructuur. Ontwikkeling van deze gronden is echter niet noodzakelijk om De Heijhorst te kunnen realiseren. Op termijn kunnen de gronden worden betrokken bij de verdere plannen voor Scherpenzeel-Zuid. Op dit moment zijn de plannen voor dit gebied echter onvoldoende concreet. Er zijn bijvoorbeeld nog geen afspraken gemaakt over het programma, er is geen overeenstemming omtrent het kostenverhaal en de milieutechnische haalbaarheid is niet onderzocht. De gronden kunnen daarom op dit moment niet tot woongebied worden bestemd. Het overleg dat is ingezet tussen gemeente en reclamant zal worden voortgezet, met als doel om de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied te (blijven) verkennen.</p>
<p>Aanpassing: De zienswijze geeft geen aanleiding voor een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

Aanpassingen

Hierna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de zienswijzenprocedure zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'. Vervolgens is aangegeven welke ambtshalve aanpassingen zijn gedaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

— geen

Regels

— geen

Toelichting

— In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) wordt aangegeven dat de watergangen afwateren op het Valleikanaal in plaats van op de Lunterse Beek.

— De tabel en de toelichtende tekst in de waterparagraaf (paragraaf 4.4) worden aangepast, in die zin dat de vijver ten zuiden van het plangebied niet langer wordt meegeteld als extra oppervlaktewater.

— De paragraaf geluid in de toelichting aangepast: er wordt aanvullend gemotiveerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen - ook met een minder grote aftrek dan 5 dB - sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

— geen

Regels

— Voor percelen die aan de achterzijde of aan de zijkant aan een watergang grenzen, wordt een regeling opgenomen die de bouw van aan-, uit- en bijgebouwen uitsluit binnen een afstand van 3 meter van de perceelsgrens die grenst aan watergang.

— de bouwmogelijkheden voor bouwwerken geen gebouw zijnde bij woningen worden aangepast:

- erfafscheidingen: maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel, maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel. Op hoekpercelen mag de bouwhoogte van erfafscheidingen in de zijtuin tot een afstand van 3 meter tot de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 meter.
- vlaggenmasten/antennes: maximaal 5 meter hoog
- carports/overkappingen: maximaal 3 meter hoog, met een situeringsregeling overeenkomstig bijgebouwen (3 meter achter de voorgevelrooilijn)
- licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties in de openbare ruimte maximaal 10 meter hoog
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op woonpercelen: maximaal 3 meter hoog
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de openbare ruimte: maximaal 5 meter hoog

— Voor overkappingen/carports wordt geregeld dat die 3 meter achter de voorgevel geplaatst moeten worden. Bij carports zie je echter vaak dat die op kortere afstand van de voorgevel komen (1 meter, of zelfs gelijk aan de voorgevel), omdat ze anders te kort worden voor het stallen van een auto. Op tussenpercelen (bijvoorbeeld bij een rij tweekappers) zijn dit soort bouwwerken vergunningvrij vanaf 1 meter van de voorgevel. Om op die mogelijke wens in te spelen wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van carports op minder dan 3 meter van de voorgevel. Daarmee kunnen op hoekpercelen, waar vergunningvrij bouwen niet altijd mogelijk is, carports op kortere afstand van de voorgevel worden toegestaan.

Toelichting

— de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen in de regels.

In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens is deze Commentaarnota zienswijzen geanonimiseerd en zijn de persoonsgegevens uit de Commentaarnota Zienswijzen verwijderd.

d.d. 31 mei 2017.

E. Loenen,


gemeentesecretaris.