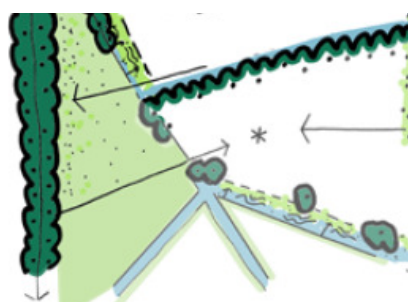


Bestemmingsplan Omgeving De Heijhorst

Gemeente Scherpenzeel



Bestemmingsplan

Omgeving De Heijhorst

Gemeente Scherpenzeel

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:1.000

Datum:

maart 2014

Vastgesteld:

6 maart 2014

Projectgegevens:

TOE04-0252485-01A

REG04-0252485-01A

TEK04-0252485-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0279.BP2013Heijhorst-vg01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Stedenbouwkundig plan	7
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	14
3	Beleidskader	17
3.1	Nationaal beleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Water	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Externe veiligheid	33
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.8	Flora en fauna	37
4.9	Kabels en leidingen	39
5	Juridische aspecten	41
5.1	Plansystematiek	41
5.2	De bestemmingen	41
6	Haalbaarheid	43
6.1	Financieel	43
6.2	Maatschappelijk	43

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan 1^e fase plan Zuid Omgeving De Heijhorst, 21 augustus 2013
- Historisch onderzoek ontwikkellocatie Heijhorst te Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, juli 2013
- Verkennend bodemonderzoek ontwikkellocatie Heijhorst te Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, september 2013

- Rapport akoestisch onderzoek Woningbouwlocatie Heijhorst, Croonen Adviseurs, projectnummer RAO01-0252485-01A, 9 juli 2013
- Toelichting op de watertoets bestemmingsplan De Heijhorst, Oranjewoud, projectnummer 262501, 7 november 2013
- Geluidonderzoek Nieuwstraat 46 Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, 18 september 2013
- Bijlage Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied Scherpenzeel-Zuid, 14 juni 2010
- Quickscan flora en fauna Plan Zuid te Scherpenzeel, MWH, projectnummer M10B0152, 23 juli 2010
- Nader onderzoek flora en fauna ontwikkelingslocatie Heijhorst, Oranjewoud, projectnummer 262501, 1 oktober 2013
- Commentaarnota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'
- Raadsvoorstel en raadsbesluit omtrent vaststelling bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Scherpenzeel ziet zich in de periode van 2013 tot 2030 gesteld voor een woningbouwopgave van circa 600 woningen. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de gronden ten zuiden van de kern aangewezen als de voornaamste uitbreidingslocatie binnen de gemeente. In Scherpenzeel-Zuid zal een groot deel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd. Langs de zuidelijke rand van Scherpenzeel zijn, zowel ten westen als ten oosten van Landgoed Scherpenzeel, gebieden aangewezen als zoekgebied voor wonen. Op deze gronden kunnen dorpse woonbuurten worden gerealiseerd, passend binnen de typerende landschappelijke structuur van kampenontginningen: kleinschalige enclaves in het landschap die bestaan uit een verzameling van bebouwing tussen de nattere gronden en de drogere (bos)gebieden.



Liggingsplangebied in Scherpenzeel

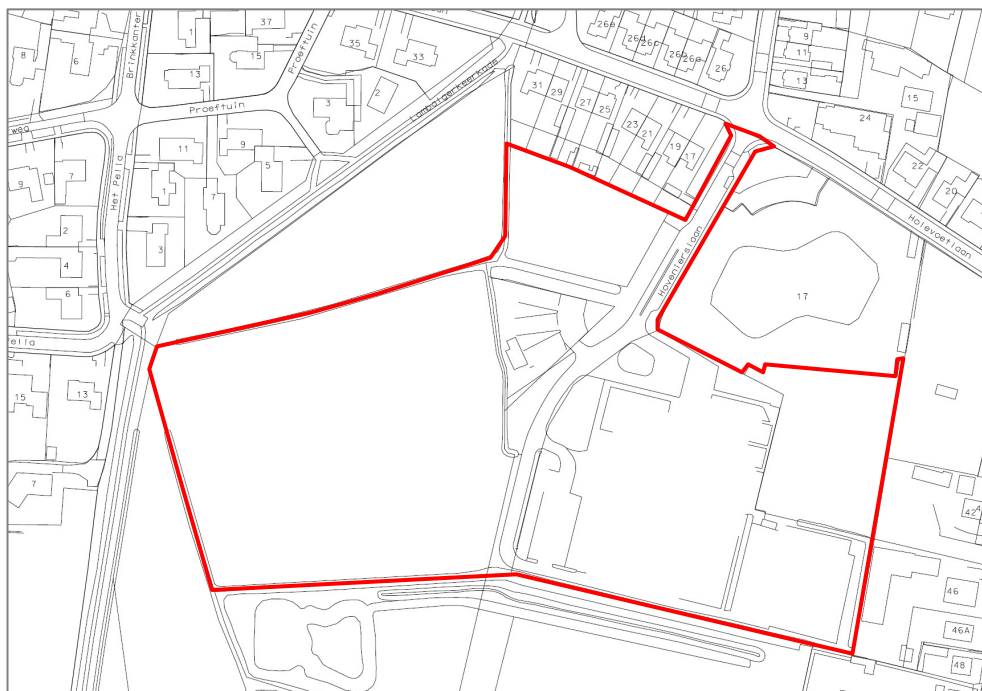
Als onderdeel van Scherpenzeel-Zuid zal in de komende jaren de locatie De Heijhorst worden ontwikkeld als woongebied. In het gebied, dat globaal wordt begrensd door de Lambalgerkeerkade in het westen en de bebouwing aan de Holevoetlaan en de Nieuwstraat in het noorden en oosten, is ruimte voor de bouw van maximaal 86 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan '1^e fase plan Zuid Omgeving De Heijhorst' opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is geen gedetailleerd en uitgewerkt plan, maar heeft een globaal karakter. In het stedenbouwkundig plan zijn de hoofdstructuur van het nieuwe woongebied en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. De exacte verkaveling en inrichting zijn niet vastgelegd, zodat bij de uitvoering van de plannen nog flexibiliteit bestaat en er kan worden ingespeeld op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

Voorliggend bestemmingsplan heeft daarom ook een globaal karakter: het legt de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkeling vast, maar maakt binnen deze hoofdstructuur nog verschillende invullingen van het plan mogelijk. Belangrijke randvoorwaarden, zoals het maximaal aantal te bouwen woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en te handhaven (groen)structuren, zijn in het bestemmingsplan wel vastgelegd.

Het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen en de aanleg van de openbare ruimte in het nieuwe woongebied. De regels van het bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan op de regels van de overige bestemmingsplannen van de gemeente Scherpenzeel, met name op het bestemmingsplan 'West', dat is vastgesteld in juni 2013 en betrekking heeft op de (woon)gebieden rondom De Heijhorst. Hierdoor gelden voor de nieuwe woningen in De Heijhorst vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de woningen in de bestaande woongebieden in Scherpenzeel.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de zuidwestzijde van de kern Scherpenzeel. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Lambalgerkeerkade en de agrarische percelen ten oosten daarvan. In het noorden grenst het plangebied aan de percelen van de woningen aan de Holevoetlaan en aan het perceel van basisschool De Wittenberg. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrens van de woonpercelen aan de Hovenierslaan. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de groene percelen ten noorden van de plantenkwekerij aan de Vierzinnen.



Begrenzing plangebied

In het plangebied was voorheen een sporthal aanwezig. De hal is inmiddels gesloopt en dit deel van het plangebied is braakliggend. De overige gronden in het plangebied hebben hoofdzakelijk een agrarisch gebruik. De woonwagenstandplaats, die centraal in het plangebied ligt, is ingepast in het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het oostelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Scherpenzeel-Dorp', dat op 25 april 1974 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 26 maart 1975 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De gronden rond de voormalige sporthal zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'gebouwen voor instellingen van het maatschappelijke verkeer, sport- en cultuurdoeleinden'.

Voor het westelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1987'. Dit bestemmingsplan is op 15 oktober 1987 vastgesteld door de gemeenteraad en op 25 mei 1988 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De gronden in het plangebied zijn deels bestemd als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en deels als 'Agrarisch'.

Voor de woonwagenstandplaats vigeert het bestemmingsplan 'West', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de woonwagenstandplaats zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen - Woonwagenstandplaats', 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen. De huidige regeling voor de woonwagenstandplaats is één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het stedenbouwkundig plan voor de Heijhorst. Daarnaast is aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



Foto's plangebied



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Scherpenzeel is rond de 12^e/13^e eeuw ontstaan op één van de zandduinen in de Gelderse Vallei. Scherpenzeel lag op de belangrijke oost-westroute van Gelre naar Utrecht en heeft zich langs deze route ontwikkeld als dorp met een lintvormige bebouwingsstructuur. Het dorp is gegroeid rond Huize Scherpenzeel, dat nog altijd een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke structuur van de kern. Ondanks de sterke groei van het dorp heeft Landgoed Scherpenzeel nog altijd contact met het dorpscentrum én met het landschap. Ten zuiden van het dorp bevindt zich een tweede landgoed. Landgoed Lambalgen ligt op enige afstand van Scherpenzeel en speelt daarom een minder belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van het dorp. Historische lijnen vanuit Scherpenzeel naar het landgoed, waaronder de Nieuwstraat, zijn nog wel herkenbaar aanwezig.

Het plangebied Omgeving De Heijhorst ligt aan de zuidelijke rand van Scherpenzeel. Ten westen, noorden en oosten van het plangebied liggen de bestaande woongebieden van Scherpenzeel; in het zuiden grenst het gebied aan het buitengebied. In het westen wordt het plangebied begrensd door de cultuurhistorisch waardevolle Lambalgerkeerkade. Deze verbinding met Landgoed Lambalgen maakte deel uit van de Grebbelinie: een waterlinie die grotendeels dateert uit de 18^e eeuw. De waterlinie bestaat uit een samenhangend verdedigingsstelsel met forten, sluisen, inundatie- en schootsvelden en is een uniek fenomeen in het Nederlandse landschap. De linie maakte gebruik van de natte, moerasachtige omstandigheden van de Gelderse Vallei en wordt gekenmerkt door verschillende profielen. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een langgerekt noord-zuidprofiel van de doorgaande verdedigingslijn, met dwars daarop keerkades zoals de Lambalgerkeerkade.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Scherpenzeel zich organisch langs de oude wegenpatronen. Voorzieningen concentreerden zich aan de oost-westgerichte doorgaande route door het dorp, rond de Dorpsstraat. Na de Tweede Wereldoorlog werden zowel ten noorden als ten zuiden van de doorgaande route planmatig opgezette woonbuurten gerealiseerd, waarbij de gronden rond Landgoed Scherpenzeel als groene plek behouden bleven. Ook de gronden ten noorden, oosten en westen van het plangebied (westelijk van de Lambalgerkeerkade) werden in deze periode ontwikkeld als woonbuurten. Direct ten noorden van het plangebied is een basisschool gerealiseerd en in het oostelijk deel van het plangebied werd een sporthal gebouwd. De overige gronden in het plangebied zijn tot op heden onbebouwd gebleven. De Heijhorst vormt daardoor in de huidige situatie een groene plek in de ruimtelijke structuur van Scherpenzeel, die aan drie zijden wordt omringd door woongebieden. Invulling van deze inbreidingslocatie met woningbouw is een logische eerste stap in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied grenst in het oosten aan de Nieuwstraat, onderdeel van de historische verbinding tussen de Dorpsstraat in Scherpenzeel en het landgoed Lambalgen. Het beeld langs deze weg wordt bepaald door woningen uit verschillende bouwperiodes. Kenmerkend zijn de diepe achtertuinten van de woonpercelen die grenzen aan het plangebied. Ten noorden van het plangebied staan de vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de Holevoetlaan en bevindt zich het perceel van basisschool De Wittenberg. Het pand van de school heeft een hoogte van één bouwlaag met kap en staat centraal op het perceel. De gronden rond de school zijn hoofdzakelijk in gebruik als speelplein. Aan de noordwestzijde van de school, op de kruising van de Holevoetlaan en de Hovenierslaan, is een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig. Ten westen van het plangebied, aan de westzijde van de Lambalgerkeerkade, ligt een groene, ruim opgezette woonbuurt waarin voornamelijk vrijstaande woningen staan. De Lambalgerkeerkade vormt, mede dankzij de bomenrijen die aan weerszijden van het langzaamverkeerspad staan, een opvallend landschappelijk en cultuurhistorisch element.



Scherpenzeel omstreeks 1900, met kenmerkend kampenlandschap rond de dorpskern

Het plangebied maakt van oorsprong deel uit van het kampenlandschap aan de zuidzijde van Scherpenzeel. Het kampenlandschap, dat grotendeels dateert uit de 13^e en 14^e eeuw, ontwikkelde zich dankzij de afwisseling van natte en droge gronden. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een kleinschalig karakter, waarbij de kavelgrenzen zijn ingeplant met houtwallen of houtsingels. Hierdoor is een kamerstructuur ontstaan, bestaande uit kleine open gebieden die zijn omsloten door beplanting. De wegen die de verschillende bebouwingsclusters met elkaar verbonden, zijn voorzien van laanbeplanting waardoor ze structurerende elementen in het landschap vormden. Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw is een deel van de houtwallen en houtsingels verloren gegaan, waardoor het kampenlandschap zijn oorspronkelijke karakter deels heeft verloren.

In het gebied Scherpenzeel-Zuid, dat is ingeklemd tussen het dorp en de Lunterse Beek, is een aantal houtwallen en houtsingels behouden gebleven en is ook langs het merendeel van de wegen nog beplanting aanwezig. Kenmerkend is de sterke uitwisseling tussen dorp en landschap. Er is geen sprake van een scherpe grens, maar juist van een overgangszone met een grote diversiteit van activiteiten, waaronder het landgoed Scherpenzeel, de uitlopers van Landgoed Lambalgen en dorpsfuncties zoals de begraafplaats, volkstuinten en woonhuizen. Hoewel de kleinschaligheid van het landschap deels verloren is gegaan, is de kamerstructuur nog herkenbaar. Ook in het plangebied van De Heijhorst bevinden zich, met name langs de perceelsranden in het westelijk deel van het gebied, nog een aantal houtwallen, die aansluiten op de groenstructuur van de Lambalgerkeerkade. In het oostelijk deel van het plangebied is de oorspronkelijke landschapsstructuur verloren gegaan door de bouw van de sporthal. De sporthal is inmiddels gesloopt waardoor het terrein braakliggend is. Het opgaand groen dat in dit deel van het plangebied aanwezig is, is niet structuurbepalend.

Centraal in het plangebied ligt de Hovenierslaan, die aansluit op de Holevoetlaan. De Hovenierslaan is doodlopend en vormde de ontsluiting van de sporthal en de parkeerterreinen die rond de hal aanwezig waren. Via de Hovenierslaan is tevens de woonwagenlocatie bereikbaar, die centraal in het plangebied ligt. Op de woonwagenlocatie staan twee woonwagens, die door opgaand groen grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

2.2 Stedenbouwkundig plan

2.2.1 Ruimtelijk kader Scherpenzeel-Zuid

Onderdeel van de Structuurvisie Scherpenzeel is een gebiedsuitwerking voor Scherpenzeel-Zuid, waarin op visieniveau kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid als woongebied zijn opgenomen. Scherpenzeel-Zuid wordt ontwikkeld als een 'dynamisch dorpslandschap', dat over een groot deel van de zuidelijke rand van Scherpenzeel wordt aangehecht aan het bestaand stedelijk gebied. De landschappelijke sfeer en het oorspronkelijke kampenlandschap vormen het uitgangspunt voor een ontwikkeling waarin bebouwing en landschapsinvesteringen samengaan. Op basis van een sociaal-ruimtelijke analyse van Scherpenzeel-Zuid is een ontwikkelingskader geformuleerd waarin de volgende, structuurbepalende keuzes zijn gemaakt:

- Landgoed Scherpenzeel: Het landgoed wordt veiliggesteld voor de komende generaties. Naast de planologische bescherming (historische buitenplaats, ecologische hoofdstructuur) kan het gebied worden versterkt als dorpspark. Het landschap dringt hier door tot in het centrum van Scherpenzeel. Deze karakteristiek moet beschermd worden.
- Landgoed Lambalgen: Dit landgoed is minder dominant aanwezig, maar is mede bepalend voor de sfeer in het gebied. Binnen een aantal kamers (waaronder de inbreidingslocatie Heijhorst) is ruimte voor dorps ontwikkelingen, passend binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Dorpsontwikkelingen bieden de mogelijkheid om ongewenste bedrijvigheid te amoveren en verrommelde zones op te schonen. Landschappelijke structuren die tot in de kern Scherpenzeel doordringen (zoals de Lambalgerkeerkade) dienen gehandhaafd te blijven.

- Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee zoekgebieden voor dorps functies: een zoekgebied ten westen van Landgoed Scherpenzeel en een zoekgebied ten oosten van het landgoed. Voor beide zones geldt dat moet worden ontwikkeld met respect voor de landschappelijke structuur en dat er enige afstand dient te blijven tot de Lunterse Beek. De overige gebieden worden gekenmerkt als dorpslandschap. Het betreft onder meer het gebied ten westen van de Lambalgerkeerkade, waar vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden, de gaafheid van het landschap en de afstand tot het centrum van Scherpenzeel geen ontwikkelingen zijn voorzien.



Ruimtelijk kader Scherpenzeel-Zuid, met De Heijhorst als inbreidingslocatie (Structuurvisie Scherpenzeel)

De locatie De Heijhorst is als inbreidingslocatie opgenomen in de Structuurvisie Scherpenzeel. De locatie is, in tegenstelling tot de zoekgebieden west en oost, al concreet begrensd en kan daarom op korte termijn worden ontwikkeld. In het ontwikkelingskader is aangegeven op welke wijze de woongebieden in Scherpenzeel-Zuid kunnen worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een structuur die sterk refereert aan het oorspronkelijke kampenlandschap. Scherpenzeel-Zuid zal worden ontwikkeld als een samenstelsel van woonbuurtjes in het landschap, waarbij wordt gebouwd in een beperkte, dorps dichtheid. Deze manier van ontwikkelen maakt het mogelijk om de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen te respecteren en het landschap aan te vullen met nieuwe elementen.

Kenmerkend voor de nieuwe woonbuurten zijn:

- een omvang van circa 20-40 woningen;
- wisselende dichtheden, afhankelijk van de woningtypologie die voortkomt uit de woonbehoefte;
- de landgoederen, het omringende landschap en de verbindende groen-, water- en infrastructuur zorgen voor de samenhang en bepalen de woonsfeer;
- de woonbuurten kunnen onderling duidelijk worden onderscheiden;
- de woonbuurten hebben een dorps uitstraling, met kenmerken als kleinschaligheid, geborgenheid en veiligheid;
- per buurt wordt de behoefte aan groen, waterberging en parkeren ingevuld.

In het kader van de structuurvisie is ook onderzoek gedaan naar de ontsluitingsstructuur voor Scherpenzeel-Zuid. Door de woningbouw in Scherpenzeel-Zuid (circa 400 woningen in de periode tot 2030) zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Er zijn daarom verschillende alternatieven in beeld gebracht en doorgerekend in het gemeentelijke verkeersmodel. Voor het westelijk deel van Scherpenzeel-Zuid blijkt dat het doortrekken van de Hovenierslaan naar de Koepellaan (door het gebied De Heijhorst) zorgt voor een goede ontsluiting van het gebied. Uit een doorrekening van het verkeersmodel blijkt dat er aanvullend op deze ontsluiting tot 2030 geen noodzaak is om aanvullende (ontsluitings)wegen aan te leggen: de bestaande wegen kunnen de toenemende verkeersdruk zonder (ingrijpende) aanpassingen verwerken.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet De Heijhorst

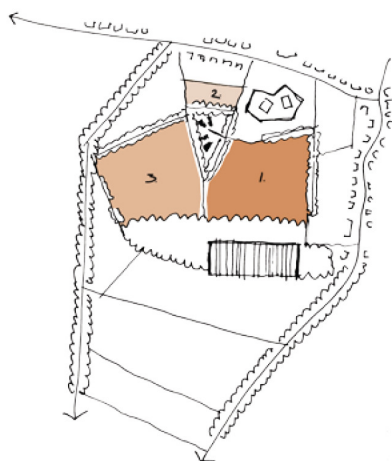
Binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Scherpenzeel zijn een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld voor De Heijhorst. De Heijhorst is het eerste gebied dat wordt ontwikkeld in Scherpenzeel-Zuid. Het gebied vormt in feite een inbreidingslocatie binnen de contour van het dorp, maar het landschap is hier al goed voelbaar en zichtbaar. Dit geldt met name aan de westzijde van het gebied (de Lambalgerkeerkade) en aan de zuidzijde van het gebied (het perceel van de plantenkwekerij) van waaraf zicht is over het landschap. Het gebied wordt doorsneden door diverse houtwallen, die het gebied onderverdelen in een aantal logische deelgebieden en groene verbindingen vormen naar het dorp en de omgeving.

Het uitgangspunt voor De Heijhorst is 'dorps wonen in een woonbuurt'. De Hovenierslaan wordt verlengd en opnieuw geprofileerd, zodat deze weg kan fungeren als ontsluiting voor het nieuwe woongebied. Conform de Structuurvisie Scherpenzeel is het voornemen om deze weg op termijn door te trekken naar de Koepellaan, zodat voor De Heijhorst een tweezijdige ontsluiting kan worden gerealiseerd. De ontsluitingsweg en de bestaande woonwagenlocatie verdelen De Heijhorst op een logische manier in drie woonvelden waarin woningbouw mogelijk is. Het oostelijke en noordelijke woonveld (woonveld 1 en 2) grenzen aan de bestaande woonpercelen in Scherpenzeel, waardoor hier een compact dorps woonmilieu wordt nagestreefd. Het westelijke woonveld (woonveld 3) ligt aan de rand van Heijhorst, op korte afstand van de Lambalgerkeerkade. Hier ligt een lagere woningdichtheid voor de hand, zodat maximaal kan worden ingespeeld op de landschappelijke ligging en de 'respectzone' van de Grebbelinie.

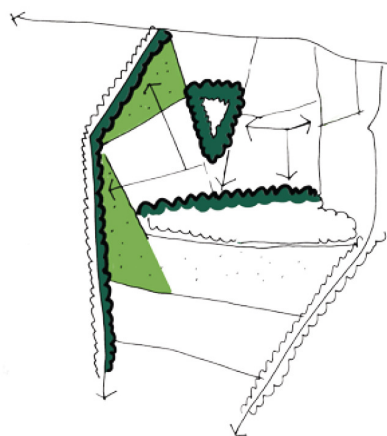
Vanwege het waardevolle karakter van de Lambalgerkeerkade is daarnaast besloten om de agrarische percelen ten noordwesten en ten zuidwesten van woonveld 3 niet bij de ontwikkeling te betrekken. Deze gebieden blijven onbebouwd en behouden hun agrarische karakter. De Lambalgerkeerkade blijft hierdoor herkenbaar als waardevol landschappelijk element.

2.2.3 Groen en water

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is, naast het vrijhouden van de 'groene driehoeken' aan de westzijde van De Heijhorst, het behoud van de structuurbepalende beplanting in het gebied. De Lambalgerkeerkade en de houtwallen langs de perceelsgrenzen in het westelijk deel van het gebied vallen net buiten het plangebied. De groene omkadering van de woonwagenlocatie ligt centraal in het plangebied en blijft behouden.



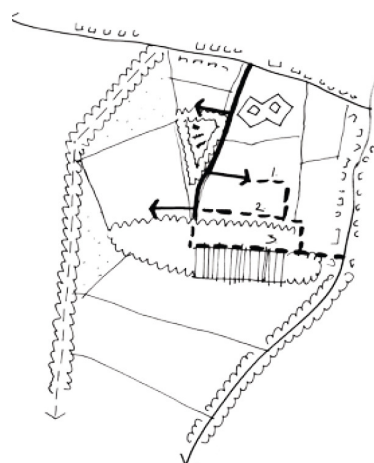
- verdeling in drie dorpse woonvelden



- vrijhouden 'groene driehoeken' Lambalgerkeerkade
- behoud beeldbepalend groen rond woonwagenlocatie



- optimaliseren bestaande sloten
- verbinden sloten
- realiseren waterbuffer/waterberging



- ontsluiting via Hovenierslaan
- op termijn doortrekken Hovenierslaan richting Koepellaan

Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling De Heijhorst

Door dit opgaand groen wordt De Heijhorst verdeeld in drie woonvelden en wordt de woonwagenlocatie ingepast in het plan. De bomen in het oostelijk deel van het plangebied (woonveld 1) zijn niet structuurbepalend en hoeven daarom niet behouden te blijven. In het plangebied en aan de randen ervan ligt een aantal watergangen. Door het verbreden en verdiepen van de watergangen ontstaat ruimte voor de waterberging, die nodig is vanwege de toenemende verharding en bebouwing in De Heijhorst. Door de (deels doodlopende) watergangen te verbinden ontstaat een goede circulatie/waterkwaliteit in de watergangen. De watergangen spelen daarnaast een belangrijke rol in de beleving van het nieuwe woongebied: de ontsluitingsweg wordt erdoor geflankeerd en in het westelijk deel van De Heijhorst vormen de (verbrede) watergangen de omkadering van woonveld 3. In de 'groene driehoeken' ten noorden en ten zuiden van woonveld 3 kan eventueel een deel van de waterberging worden gesitueerd, wat kan bijdragen aan de landschappelijke overgang van De Heijhorst naar de Lambalgerkeerkade.



Randvoorwaarden ontwikkeling De Heijhorst

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt wordt, net als de omliggende woongebieden in Scherpenzeel, ingericht als 30 km/h zone. De Heijhorst wordt ontsloten via een centrale weg (de Hovenierslaan) die aansluit op de Holevoetlaan. De Hovenierslaan krijgt de vorm van een erftoegangsweg conform de systematiek van het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP). Op termijn kan deze weg, wanneer ook de gronden ten zuiden van het plangebied worden ontwikkeld, worden doorgetrokken naar de Vierzinnen-Koepellaan. Langs de weg is ruimte voor groen (onder andere ter hoogte van de woonwagenlocatie) en een watergang. Binnen de woonvelden kunnen woonstraten worden gerealiseerd. De ligging van deze straten is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling van de woonvelden: het stedenbouwkundig plan en dit bestemmingsplan bieden hierin flexibiliteit.

Kiss & ride basisschool De Wittenberg

Rond Basisschool De Wittenberg is op een aantal momenten per dag sprake van relatief veel verkeer, van zowel auto's als fietsers en voetgangers. In de huidige situatie kan dit leiden tot onoverzichtelijke situaties, aangezien het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer gebruik maken van dezelfde routes. De ontwikkeling van De Heijhorst wordt aangegrepen om voor het verkeer rond de school te voorzien in een passende oplossing. Ten zuiden van de school, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, wordt voorzien in een kiss & ride zone/parkeervoorziening, zodat auto's de school, via de Hovenierslaan, aan de zuidzijde kunnen bereiken. Fietsers en voetgangers kunnen gebruik (blijven) maken van de entree aan de noordzijde. De verkeersstromen worden hierdoor beter van elkaar gescheiden dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast zorgt de kiss & ride zone voor een ruimtelijke scheiding tussen het terrein van de basisschool en de woningen in woonveld 1 van De Heijhorst.

Parkeren

Parkeren vindt in De Heijhorst zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte plaats. Alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen krijgen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd. Het streven is om de profielen van de woonstraten dorps en informeel in te richten. Haaks parkeren wordt daarom zoveel mogelijk vermeden. Wel kan parkeren plaatsvinden in informele 'parkeerkoffers' tussen de woningen of in (korte) achterstraatjes.

Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij de uitwerking van de verkavelingsplannen dient met deze norm rekening te worden gehouden. Uitgangspunt is dat per bouwplan/woonbuurtje wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is hiervoor een gebruiksregel opgenomen.

2.2.5 **Bebouwing**

Binnen de drie woonvelden van De Heijhorst kunnen verschillende verkavelingen worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan legt binnen deze woonvelden dan ook geen gedetailleerde structuren (woonstraten, groenvoorzieningen, bouwvlakken) vast, maar biedt ruimte voor een flexibele inrichting. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn verschillende uitgangspunten opgenomen waaraan de bebouwing in De Heijhorst moet voldoen. De ruimtelijk relevante uitgangspunten, zoals de hoogte van de bebouwing en de diepte van de woningen, zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Overige aspecten, zoals materiaalgebruik, kapvorm en uitstraling, worden getoetst via het beeldkwaliteitplan, dat wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Op grond van de gewenste woningdichtheid is bepaald hoeveel woningen maximaal per woonveld toelaatbaar zijn. In woonveld 1 en 2, waar sprake is van een 'compact dorps' woonmilieu, kunnen maximaal 42 respectievelijk 8 woningen worden gebouwd. In woonveld 3, waar sprake is van een lagere bebouwingsdichtheid, kunnen maximaal 36 woningen worden gerealiseerd. In totaal bedraagt het woningbouwprogramma voor De Heijhorst maximaal 86 woningen.

Uitgangspunt voor de realisering van De Heijhorst is een dorpse sfeer. Dorps bouwen is een breed begrip: het betekent bouwen met veel variatie en afwisseling, maar ook met samenhang, door een zorgvuldige detaillering en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte. In De Heijhorst wordt variatie gezocht in bijvoorbeeld een verspringende rooilijn, afwisseling van kapvormen en variatie van woningtypes. Lange blokken met aaneengebouwde woningen zijn niet gewenst. In plaats daarvan wordt een straatbeeld nagestreefd waarin vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen elkaar afwisselen. Incidenteel behoort ook een bijzonder woningtype (bijvoorbeeld een patiowoning of een pand met boven- en benedenwoningen) tot de mogelijkheden. Voor alle woningen gelden een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De diepte van de voortuin bedraagt ten minste 3 meter. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (aan één zijde dan wel aan twee zijden) ten minste 3 meter moet bedragen. Hierdoor is naast de woning ruimte voor een inrit/parkeerplaats op eigen terrein. Voor wat betreft de maximale woningdiepte is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypologieën. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en drie-onder-één-kapwoningen mogen maximaal 12 meter diep zijn. Voor rijwoningen (eventueel in de vorm van boven- en benedenwoningen) geldt een maximale diepte van 10 meter. Via afwijking kunnen diepere woningen (15 respectievelijk 12 meter) worden toegestaan, mits dat uit ruimtelijk oogpunt passend is en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Woonveld 2 grenst in het noorden aan de achtertuinten van de woningen aan de Holveetlaan 17 - 31. Aan de oostzijde van het plangebied grenst woonveld 1 aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Nieuwstraat.

Om de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor de bestaande woonpercelen te beperken, is het wenselijk om tussen de bestaande en de nieuwe woningen een 'vrije' afstand in acht te nemen. Een afstand van 30 meter tussen de gevels van de hoofdgebouwen is daarvoor in ruimtelijk oogpunt ruimschoots toereikend. In woonveld 1 wordt, vanwege de diepe achtertuinen van de woningen aan de Nieuwstraat, overal ruimschoots aan deze afstand voldaan. In woonveld 3 dient aan de noordzijde van het woonveld een deel van de woonbestemming vrij te blijven van woningen (hoofdgebouwen). Door hier een zone van 10 meter vrij te houden van woningen, wordt overal voldaan aan de 'vrije' afstand van 30 meter ten opzichte van de woningen aan de Holveetlaan.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst is een plan op hoofdlijnen, waarin weliswaar enkele verkavelingsvoorstellen zijn gedaan, maar waarin geen (gedetailleerde) verkaveling voor De Heijhorst is vastgelegd. Door deze opzet bestaat bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan nog flexibiliteit om, afhankelijk van de woningmarkt en de woonwensen van de nieuwe bewoners van het gebied, verschillende verkavelingsvoorstellen vorm te kunnen geven. Vanwege de beoogde flexibiliteit heeft het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' een globaal karakter. Het bestemmingsplan legt de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vast, maar maakt binnen dit kader verschillende verkavelingen mogelijk. De hoofdlijnen uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

De nieuwe weg die van noord naar zuid door het gebied loopt, is bestemd als 'Verkeer', zodat de ligging van deze weg is vastgelegd in het bestemmingsplan. De verkeersbestemming loopt door tot aan de zuidelijke plangrens. Dit maakt het mogelijk om te zijner tijd, als het gebied ten zuiden van De Heijhorst wordt ontwikkeld, de weg door te trekken richting de Vierzinnen-Koepellaan. De regeling voor de woonwagenstandplaats is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'West', waarin voor de woonwagenstandplaats de bestemmingen 'Wonen - Woonwagenstandplaats', 'Verkeer' en 'Groen' zijn opgenomen. De groene randen rond de woonwagenstandplaats zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen', zodat een groene inpassing van de standplaats verzekerd is.

De overige delen van het plangebied (de drie woonvelden) zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn woningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen overal toegestaan. De bestemming maakt hierdoor verschillende indelingen van de woonvelden mogelijk, zodat ruimte wordt geboden aan verschillende verkavelingen. Per woonveld is het maximum aantal woningen vastgelegd. Op basis van de woningdichtheden uit het stedenbouwkundig kunnen in het noordelijke woonveld maximaal 8 woningen worden gerealiseerd. In het oostelijke en westelijke woonveld zijn maximaal 42 respectievelijk 36 woningen toegestaan. In de regels zijn voor alle woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter opgenomen.

In de regels zijn geen woningtypologieën vastgelegd, zodat in ieder woonveld een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen kan worden gebouwd. Ook de realisering van gebouwen met boven- en benedenwoningen behoort tot de mogelijkheden.

Op een aantal locaties is de bouw van hoofdgebouwen niet gewenst: het betreft de gronden binnen een afstand van 30 meter van de woningen aan de Holevoetlaan en de gronden binnen een afstand van 20 meter van basisschool De Wittenberg (waar de realisering van de kiss & ride zone is voorzien). Op deze gronden is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - woningen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen woningen (hoofdgebouwen) toegestaan. Er kunnen eventueel wel bijgebouwen worden gerealiseerd in de achtertuinen van de woningen. Voor het overige is in de regels aangesloten bij de regels van de recente bestemmingsplannen voor Scherpenzeel. De bijgebouwenregeling komt overeen met de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan 'West'.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen (bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie). Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid heeft deze afweging plaatsgevonden in het kader van de Structuurvisie Scherpenzeel (zie paragraaf 3.3.1). De regionale behoefte aan woningbouw is uitgangspunt voor de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 (zie paragraaf 3.3.2), waarin de gemeentelijke woningbehoefte voor de periode tot 2030 is bepaald. In deze beleidsstukken is geconcludeerd dat het bestaand stedelijk gebied van Scherpenzeel niet voldoende ruimte biedt om volledig in de woningbehoefte te voorzien. Een te forse verdichting van de kern zou ten koste gaan van het groene en dorpse karakter, waardoor uitbreiding noodzakelijk is.

In de structuurvisie is het gebied Scherpenzeel-Zuid, direct aansluitend aan het bestaande dorp, als uitbreidingslocatie voor de komende periode aangewezen. De Heijhorst is het eerste project dat in Scherpenzeel-Zuid wordt ontwikkeld. Door de ligging tussen de bestaande woongebieden van Scherpenzeel is het gebied te beschouwen als inbreidingslocatie. Daarmee is woningbouw in De Heijhorst een logische eerste stap in de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels opgenomen. Uit de kaarten behorende bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) blijkt dat het plangebied buiten de radarverstoringgebieden van de radarstations Soesterberg en Nieuw Millegen ligt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening.

In het streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. Verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt, net als de bestaande kern Scherpenzeel, in het 'multifunctioneel gebied'.

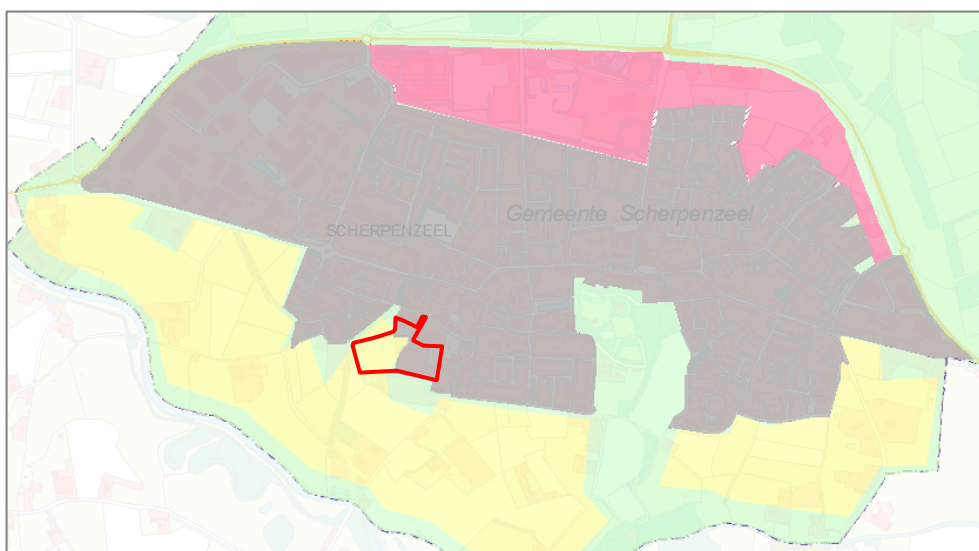
De provincie streeft naar versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied en versterking van de leefbaarheid van de daarin aanwezige kernen.

Iedere regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningsniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen kunnen worden geacommodeerd, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. De Ruimtelijke Verordening is een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid (zoals opgenomen in de structuurvisie) en vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming.



- bestaand bebouwd gebied
- zoekzone wonen en werken
- zoekzone wonen in lage dichtheden

Kaartbeeld verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland)

Op het kaartbeeld 'verstedelijking' zijn het oostelijke en het noordelijke deel van het plangebied opgenomen in het 'bestaand stedelijk gebied'. Het betreft onder meer de gronden waar voorheen de sporthal stond. Het westelijk deel van het gebied is, net als de overige gronden ten zuiden van Scherpenzeel, aangeduid als 'zoekzone wonen in lage dichtheden'. Het provinciaal beleid is erop gericht om een groot deel van de stedelijke ruimtebehoefte op te vangen in het 'bestaand stedelijk gebied'. Ingevolge artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening kan daarnaast in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk worden gemaakt in een 'zoekzone wonen in lage dichtheden' mits wordt voldaan aan het bepaalde in de Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Dit betekent onder andere dat locaties voor stedelijke uitbreiding moeten passen in het bundelingsbeleid (aansluiten op bestaand stedelijk gebied) en dat de uitbreiding moet aansluiten bij de ruimtelijke structuur en kenmerken van de regio. Cultuurhistorie speelt daarbij een belangrijke rol.

In het geval van Scherpenzeel-Zuid (inclusief De Heijhorst) heeft de uitwerking van Scherpenzeel-Zuid op gemeentelijk niveau plaatsgevonden in de Structuurvisie Scherpenzeel (zie paragraaf 3.3.1). In de structuurvisie zijn de kaders en randvoorwaarden voor herontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid gegeven. De Heijhorst is in de structuurvisie opgenomen als inbreidingslocatie in en tussen bestaand stedelijk gebied. Ontwikkeling van De Heijhorst, aansluitend aan het dorp Scherpenzeel, past binnen het provinciaal beleid.

3.2.3 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie Gelderland is, samen met bestuurlijke en maatschappelijke organisaties en inwoners van de provincie, bezig met het opstellen van een integrale Omgevingsvisie, die naar verwachting eind 2013 wordt vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie wordt een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden vertaald in concrete regels. In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Voor woningbouwlocaties geldt aanvullend dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

In het geval van De Heijhorst is de behoefte aangetoond in de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020, die is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3.2). Gezien het dorpse karakter van Scherpenzeel kan niet het volledige woningbouwprogramma worden gerealiseerd door hergebruik van bestaande gebouwen of door verdichting/intensivering (herstructurering, transformatie) van het bestaand stedelijk gebied. De Heijhorst is een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied van Scherpenzeel. Hiermee past het plan in trede 2 van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel

De Structuurvisie Scherpenzeel, die op 31 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad, is een integrale ruimtelijke beleidsvisie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Scherpenzeel. In de structuurvisie wordt helderheid gegeven over de ruimtelijke koers en de wijze waarop deze tot uitvoer wordt gebracht. De structuurvisie kan op gebiedsniveau worden uitgewerkt.

Voor Scherpenzeel-Zuid heeft deze uitwerking al plaatsgevonden in het hoofddocument van de structuurvisie, voor andere gebieden (waaronder het centrumgebied en mogelijk Scherpenzeel-Noord) kan deze uitwerking in een later stadium via een afzonderlijk traject plaatsvinden. De structuurvisie biedt in de gebiedsuitwerking voor Scherpenzeel-Zuid de ontwikkelingskaders voor de toekomst en geeft richting aan de invulling van de woningbouwplannen op deze locatie.

Scherpenzeel blijft volgens de in de structuurvisie geformuleerde toekomstvisie een typische woongemeente. Het aantal woningen neemt toe, waarbij aandacht is voor het aanbrengen van meer verscheidenheid in het woningenbestand en voor vraaggericht bouwen. Woningbouw vindt zowel binnen als buiten het dorp plaats, waarbij het landelijk karakter van de kern en de gemeente behouden blijft. Scherpenzeel speelt als productielandschap, woongebied en recreatief gebied een rol binnen de regio Food Valley. In de toekomstvisie op Scherpenzeel is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in drie deelgebieden. Het noordelijke buitengebied blijft gekenmerkt door het agrarische gebruik en het aantrekkelijke landschap. De kern blijft een aantrekkelijk dorp, met een groen karakter en een multifunctioneel centrumgebied aan de Dorpsstraat. Het zuidelijke buitengebied kenmerkt zich door een sterke uitwisseling tussen dorp en landschap. Dit gebied is gekenmerkt als 'dynamisch dorpslandschap' met een afwisseling tussen landelijke functies (agrarisch gebruik) en dorpsfuncties. Scherpenzeel-Zuid wordt de komende jaren, onder andere door het realiseren van woningbouw en het versterken van de landschappelijke kwaliteit, verder ontwikkeld als 'dynamisch dorpslandschap'.

Op het gebied van wonen wordt in de structuurvisie zowel ingezet op inbreiding als op uitbreiding. In de toekomst kunnen, door herstructurering en transformatie, nog altijd nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw moet qua maat en schaal passen in de omgeving en het groene karakter van de kern moet behouden blijven. Om een te forse verdichting te voorkomen en om het dorps karakter van de kern te behouden, kan niet het volledige woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Daarom is het noodzakelijk dat naast inbreiding ook uitbreiding plaatsvindt aan de randen van het dorp. In het provinciaal beleid zijn gronden ten noorden en ten zuiden van de kern aangewezen als zoekgebied voor wonen. De afgelopen jaren is met name de zoekzone voor wonen in het noordoostelijk deel van Scherpenzeel ingevuld; in de komende periode zal het gebied ten zuiden van de kern worden ontwikkeld.

In de structuurvisie is voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid een gebiedsvisie opgenomen. De gebiedsvisie geeft de kaders en randvoorwaarden waarbinnen het gebied zich in de komende jaren kan ontwikkelen. In paragraaf 2.2.1 is reeds aandacht besteed aan dit ruimtelijk kader en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig plan voor De Heijhorst. De Heijhorst is, als inbreidingslocatie, aangewezen als de eerste concreet begrensde locatie waar woningbouw in Scherpenzeel-Zuid kan plaatsvinden. Andere (woon)gebieden in Scherpenzeel-Zuid moeten in de komende jaren nog nader worden begrensd.

3.3.2 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

In de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 zijn de kaders voor het gemeentelijke woonbeleid beschreven. Uitgangspunt van de woonvisie is de bevolkingsprognose van de regio Food Valley, waarbij is uitgegaan van migratiesaldo nul. Deze prognose is wat terughoudender dan de provinciale prognose, die uitgaat van een licht positief migratiesaldo. Op basis van de geprognosticeerde huishoudensgroei (van 3.579 huishoudens in 2012 tot 3.960 huishoudens in 2020 en 4.230 huishoudens in 2030) is de woningbehoefte bepaald. De huidige woningvoorraad in Scherpenzeel bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen in het hogere prijssegment. Goedkopere koopwoningen, die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens zijn schaars. Ook het aandeel huurwoningen is beperkt.

Op grond van de regionale prognose wordt voor de gemeente Scherpenzeel uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:

- 2013-2015: 105 woningen (35 woningen per jaar);
- 2016-2020: 185 woningen (37 woningen per jaar);
- 2021-2030: 320 woningen (32 woningen per jaar).

Bij vaststelling van de woonvisie heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin de ambitie is uitgesproken om voor de langere termijn uit te (blijven) gaan van de bouw van gemiddeld 50 woningen per jaar, met behoud van woningbouwkwali-teit en differentiatie. Kwalitatief ligt er een accent op de bouw van dure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Gezien de opgave op het gebied van wonen, zorg en wel-zijn moet er daarnaast een accent liggen op woningen die geschikt zijn voor ouderen.

In De Heijhorst kunnen in de komende jaren maximaal 86 woningen worden gereali-seerd. Dit aantal past in het woningbouwprogramma van 290 woningen voor de perio-de tot 2020, zoals opgenomen in de woonvisie. Voorliggend bestemmingsplan legt niet vast in welke typologie deze woningen moeten worden gebouwd, maar biedt hierin flexibiliteit. Hierdoor kan het woningbouwprogramma gedurende de planperiode kwali-tatief worden aangepast op de marktsituatie en de wensen van de nieuwe bewoners.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Historisch bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van De Heijhorst is in juli 2013 een historisch bodemonderzoek verricht¹. Het doel van het onderzoek was om te beoordelen of in het plangebied verdachte deellocaties ten aanzien van de bodemkwaliteit aanwezig zijn. Het historisch onderzoek dient als basis voor het opstellen van een onderzoeksprogramma voor verkennend bodemonderzoek.

Het plangebied kenmerkt zich in het algemeen door een agrarisch gebruik. Centraal op het terrein is aan de Hovenierslaan een sporthal aanwezig geweest, die in 2009 is afgebrand. Bij de brand is asbest aan het licht gekomen. Als gevolg van de brand wordt de locatie (ca 6.600 m²) als verdacht beschouwd op de aanwezigheid van bodemverontreiniging (met name PAK en asbest). Het overige plangebied wordt als onverdacht beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Verkennend bodemonderzoek

In augustus en september 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied². Het doel van het onderzoek was om de bodemkwaliteit vast te leggen en de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen. Verspreid over het plangebied zijn in totaal 47 boringen gezet en 8 peilbuizen geplaatst. Zowel het verdachte terreindeel (de gronden rond de voormalige sporthal) als het onverdachte terreindeel (de overige gronden) zijn onderzocht. Tijdens de terreininspectie en bij het uitvoeren van de boringen is extra aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Er is gedurende het onderzoek geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetroffen. De gehalten van de overige onderzochte parameters in de grond zijn lager dan de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan minerale olie, kwik en/of barium aangetoond. De concentraties van de overige onderzochte parameters in het grondwater zijn lager dan de betreffende streefwaarde en/of rapportagegrens. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties lager zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

-
- 1 Historisch onderzoek ontwikkellocatie Heijhorst te Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, juli 2013
 - 2 Verkennend bodemonderzoek ontwikkellocatie Heijhorst te Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, september 2013

Geconcludeerd is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

4.2 Geluid

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 86 woningen mogelijk. Een deel van de woningen wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van de Nieuwstraat (60 km/h), die een breedte heeft 250 meter aan weerszijden van de weg. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te bepalen³. In het akoestisch onderzoek zijn ook de Stationsweg en Holevoetlaan (beide 30 km/h) meegenomen. Hoewel wegen met een snelheidsregime van 30 km/h buiten het regime van de Wet geluidhinder vallen, is het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van belang om te bepalen of vanwege het wegverkeerslawaai van deze wegen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat de exacte situering van de nieuwe woningen in De Heijhorst niet bekend is, zijn in het onderzoek de 48 en 53 dB-contouren van de wegen berekend. De waarde van 48 dB komt overeen met de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contouren vanwege de Nieuwstraat, de Stationsweg en de Holevoetlaan niet tot aan de nieuwe woningen in De Heijhorst reiken. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit oogpunt van geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Correctie 30 km/h-wegen

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 deze wegen sprake is van een hogere geluidbelasting dan vanwege de 60 km/h-weg (waarvoor aftrek conform de Wet geluidhinder wel mag worden toegepast). Recente jurisprudentie leert echter dat het niet zonder meer mogelijk is om voor 30 km/h-wegen een aftrek van 5 dB toe te passen. Welke aftrek dan wel realistisch is, is niet duidelijk.

In onderhavig geval kan worden geconcludeerd dat, zelfs als in het geheel geen correctie zou mogen worden toegepast (worst case), ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. De 48 dB-contour (inclusief aftrek) die is opgenomen op de afbeeldingen in het akoestisch onderzoek komt namelijk overeen met de 53 dB-contour exclusief aftrek. Deze contour reikt niet tot aan de nieuwe woningen in De Heijhorst. Ten gevolge van de 30 km/h-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.

³ Rapport akoestisch onderzoek Woningbouwlocatie Heijhorst, Croonen Adviseurs, projectnummer RA001-0252485-01A, 9 juli 2013

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 een geluidscherm) uit stedenbouwkundig oogpunt niet realistisch en staan ze niet in verhouding tot de beperkte verkeersintensiteit (en dus de beperkte geluidhinder) van de 30 km/h-wegen in de omgeving van het plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen. Daarbij geldt wel een anticumulatie-bepaling, die voorschrijft dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende 'nibm'-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plangebied van dit bestemmingsplan worden maximaal 86 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan blijft hiermee ver onder de grens voor 'niet in betekende mate', die is gesteld op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het project De Heijhorst kan echter niet los worden gezien van de overige ontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid. In totaal zullen hier in de periode tot 2030 circa 400 woningen worden gebouwd, waarbij het verkeer zich zal verdelen over verschillende ontsluitingswegen.

Ook voor de totale ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid geldt derhalve dat de drempel, die is gesteld op 3.000 woningen bij meerdere ontsluitingswegen, niet wordt overschreden. Het project draagt dus 'niet in betekenende mate' bij. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Er zijn derhalve uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het initiatief.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Omdat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit kan echter eenvoudig worden geconcludeerd dat in de gemeente Scherpenzeel nergens sprake is van (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Er wordt dus ook voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit in het plangebied staat realisering van de woningen dus niet in de weg.

4.4 Water

Watertoets

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van De Heijhorst is een watertoets opgesteld, waarin de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling zijn beschreven in relatie tot de waterhuishoudkundige aspecten⁴. Het plangebied ligt in het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe (voorheen Waterschap Vallei en Eem).

Huidige situatie

In het plangebied zijn drie doodlopende tertiaire watergangen aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn tertiaire watergangen aanwezig die afwateren richting het Valleikanaal. Er zijn geen waterbergingsgebieden aanwezig en er is geen sprake van een KRW-opgave (Europese Kaderrichtlijn Water) of NBW-opgave (Nationaal Bestuursakkoord Water) in het plangebied. In het gebied ten noorden van het plangebied is wel een NBW-wateropgave. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied is ondieper dan 40 cm onder maaiveld of tussen 40 en 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is tussen 80 cm en 120 cm onder maaiveld of dieper dan 120 cm onder maaiveld. De ondiepe bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit beekerdgronden. Ter plaatse van het plangebied is lemig, fijn zand aanwezig. Door de aanwezigheid van leemlagen wordt verwacht dat de doorlatendheid van de bodem matig is. In de huidige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater gescheiden ingezameld. Het hemelwater voert via een watergang af naar het Valleikanaal. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Woudenberg van het waterschap.

Randvoorwaarden

In het plangebied zijn twee waterbeheerders verantwoordelijk voor het beheer van het watersysteem: Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Scherpenzeel. Beide instanties hebben randvoorwaarden gesteld voor het plan.

⁴ Toelichting op de watertoets bestemmingsplan De Heijhorst, Oranjewoud, projectnummer 262501, 7 november 2013

De gemeente heeft als voorwaarde voor de woningbouwontwikkeling gesteld dat de wateropgave van het noordelijk gelegen gebied in de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Heijhorst moet worden meegenomen. De wateropgave bestaat uit een aanvullende afvoer uit het stedelijk gebied op twee locaties. De wateropgave is indicatief bepaald en moet in een later stadium nader worden uitgewerkt. Op één locatie vindt een uitstroom plaats van ongeveer 400 l/s en op een andere locatie van ongeveer 200 l/s (in totaal 0,6 m³/s). De uitgangspunten voor water zijn:

- Bestaande watergangen optimaliseren (verbreden/verdiepen) ten behoeve van de benodigde waterberging binnen het plangebied.
- Het verbinden van bestaande doodlopende watergangen voor een goede circulatie/waterkwaliteit en begeleiding ontsluitingsweg.
- Overige waterberging van het plangebied situeren nabij Lambalgerkeerkade (in respectzone) zodat een landschappelijke overgang kan worden gemaakt.
- De greppel midden op oostelijk terrein en aan oostkant (achter timmerwerkplaats) niet handhaven.
- Regenwater zoveel mogelijk infiltreren in het gebied, waarbij rekening moet worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de functies in de omgeving.

Bij voorkeur wordt extra water aangelegd in het plangebied en bij de waterpartij aan de zuidzijde. Hierbij moet er voor worden zorggedragen dat er voldoende doorstroming wordt gerealiseerd. Dit wordt met name bereikt door de doodlopende watergangen op elkaar te laten aansluiten. De watergangen moeten aan de zuidzijde afvoeren naar het Valleikanaal.

Op grond van de Keur van Waterschap Vallei en Veluwe is het zonder vergunning van het waterschap verboden om water afkomstig van een uitbreiding van verhard oppervlak te lozen op watergangen indien de uitbreiding groter of gelijk is aan 0,25 ha. De eis van het waterschap ten aanzien van een toename aan verharding is dat 10% van het oppervlak aan nieuwe verharding, dat gaat lozen op oppervlaktewater, aan open water moet worden aangelegd. Daarnaast moet oppervlaktewater dat door de toename van verharding wordt gedempt, 100% worden gecompenseerd. Bovendien moeten sloten voldoen aan het benodigde hydraulische profiel voor aan- en afvoer van water en aan de legger van primaire en secundaire watergangen. In overleg met het waterschap moet worden bepaald hoe de watercompensatie moet worden ingevuld.

Voorgenomen ontwikkeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. In alle verkavelingsmodellen die voor De Heijhorst zijn vervaardigd, is met name aan de westzijde van het plangebied open water voorzien. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande watergangen. In alle verkavelingsmodellen is erin voorzien dat er geen doodlopende watergangen zijn, zodat voldoende doorstroming kan worden gerealiseerd. De watergangen wateren af naar het zuiden, waar ze op het Valleikanaal aansluiten.

Op basis van de verkavelingsmodellen is bepaald hoe groot de toename van het verhard oppervlak in het plangebied is. De toename van de verharding is ongeveer 8.800 m². Dit betekent dat de toename van de verharding groter is dan 2.500 m² en er een watervergunning nodig is voor het aanleggen van het verhard oppervlak. Daarnaast moet 10% van de toename van het verhard oppervlak worden gecompenseerd door het realiseren van nieuw oppervlaktewater. In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes aan verharding en water in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

Type oppervlak	huidige situatie	toekomstige situatie	verschil
verharding (bebouwd en onbebouwd)	8.200 m ²	17.000 m ²	+ 8.800 m ²
onverhard	23.900 m ²	14.300 m ²	- 9.600 m ²
water	1.400 m ²	2.200 m ²	+ 800 m ²
totaal	33.500 m²	33.500 m²	

Bij een toename van verhard oppervlak van ongeveer 8.800 m² moet 880 m² extra oppervlaktewater worden aangelegd. De huidige verkavelingsmodellen voorzien in circa 800 m² extra oppervlaktewater, waarmee sprake is van een 'tekort' van circa 80 m².

Omdat in De Heijhorst ook sprake is van een aanvullende wateropgave (namelijk de aanvoer van water uit het noordelijk gelegen gebied) dient - naast de watergangen die nu in de verkavelingsmodellen zijn voorzien - nog extra waterberging te worden gerealiseerd. Op het moment van opstellen van de watertoets is een indicatieve wateropgave uit het noordelijk gelegen gebied van 0,6 m³/s bekend. Om een afvoer van 0,6 m³/s gedurende een uur te kunnen bergen is circa 2.160 m³ berging nodig.

Voor deze extra bergingsopgave zijn verschillende oplossingen denkbaar, bijvoorbeeld in de vorm van meer oppervlaktewater of in de vorm van een infiltratievoorziening. Daarnaast moet er mogelijk een voorziening worden getroffen om het water in het gebied te houden. Nu stroomt het namelijk vrij af naar het Valleikanaal. Bij de uitwerking van deze extra waterbergingsopgave zal, in overleg met het waterschap, ook worden gezien hoe kan worden omgegaan met de benodigde extra 80 m² oppervlaktewater voor de compensatie van de toename van verhard oppervlak in het gebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg van extra open water of infiltratievoorzieningen zonder meer mogelijk, omdat water en waterhuishoudkundige voorzieningen in alle bestemmingen zijn toegestaan.

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hierbij gaat het afvalwater naar RWZI Woudenberg. De capaciteit van het rioleringsstelsel is voldoende om de extra afvalwaterstroom aan te kunnen. De verharde oppervlakken op de woningbouwlocatie worden niet aangesloten op de riolering. Het afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het in het plangebied afstromend hemelwater moet schoon zijn om te voorkomen dat het KRW-waterlichaam de Lunterse Beek wordt vervuild.

Daarnaast moet aandacht worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwegen laten van uitlogende bouwmaterialen ten behoeve van de waterkwaliteit en ecologie.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van De Heijhorst is sprake van een toename van verhard oppervlak. In de verkavelingsplannen is de aanleg van extra oppervlaktewater voorzien om de toename van het verhard oppervlak te compenseren. Daarnaast is in het plangebied sprake van een wateropgave ten behoeve van het noordelijk gelegen gebied. In de huidige plannen is niet voorzien in voldoende oppervlaktewater om deze extra wateropgave volledig te kunnen bergen. In overleg met Waterschap Vallei en Veluwe zal nadere invulling worden gegeven aan deze wateropgave. Het bestemmingsplan maakt verschillende waterhuishoudkundige oplossingen (bijvoorbeeld in de vorm van open water en/of een bergings-/infiltratievoorziening) mogelijk. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook niet in het geding.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, die zijn ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven, gelden richtafstanden die kunnen variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6). De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een woning.

De omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Zowel aan de Nieuwstraat als in de woongebieden ten noorden en ten westen van het plangebied komen hoofdzakelijk woningen voor. In de omgeving van het plangebied is een aantal (bedrijfs)functies gesitueerd, die invloed kunnen hebben op de mogelijkheden voor woningbouw in De Heijhorst. Het betreft basisschool De Wittenberg (Hovenierslaan 17), kwekerij Stuivenberg (Vierzinnen 1) en een timmerwerkplaats (Nieuwstraat 46).

Basisschool De Wittenberg

Het perceel van Basisschool De Wittenberg grenst rechtstreeks aan het plangebied van De Heijhorst. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de basisschool door aan de zuidzijde van de school ruimte vrij te houden tussen het schoolplein en de nieuwe woningen. In deze zone wordt een kiss & ride zone (openbaar gebied) vormgegeven en kan worden geparkeerd ten behoeve van de school. Voor het vormgeven van een kiss & ride zone is een zone van circa 20 meter benodigd. In voorliggend bestemmingsplan is deze zone aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen', zodat hier geen hoofdgebouwen kunnen worden gebouwd. De zone van 20 meter is voldoende om hinder van de school richting de nieuwe woningen te voorkomen.

De bestaande woningen aan de Holevoetlaan (nummers 20-22 en nummer 17) staan op een vergelijkbare afstand van het schoolterrein.

Kwekerij Stuivenberg

Kwekerij Stuivenberg is gevestigd aan de Vierzinnen 1, ten zuiden van De Heijhorst. De kwekerij is opgenomen in het bestemmingsplan 'West', dat recent (juni 2013) is vastgesteld. In het bestemmingsplan 'West' is het zuidelijk deel van het perceel Vierzinnen 1 bestemd als 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - plantenkwekerij'. Rond de bestaande kas is een bouwvlak opgenomen. Het noordelijk deel van het perceel is bestemd als 'Groen'. De afstand van het plangebied van De Heijhorst tot de bestemming 'Agrarisch' bedraagt circa 50 meter, de afstand tot aan de kas is nog iets groter.

Voor een plantenkwekerij kan worden aangesloten bij de categorie 'Tuinbouw' zoals opgenomen op de bedrijvenlijst in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een kassenbedrijf valt volgens de bedrijvenlijst in milieucategorie 2. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een indicatieve afstand van 30 meter, gemeten vanaf de grens van het perceel/de bestemming van het bedrijf tot aan de gevel van een woning. Gezien de afstand van De Heijhorst tot de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'West' wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de plantenkwekerij geen belemmeringen oplevert voor woningbouw in De Heijhorst. Andersom zullen de nieuwe woningen de bedrijfsvoering van de kwekerij niet belemmeren.

Naast de afstanden uit de VNG-brochure gelden voor tuinbouwbedrijven met kassen 'sputzones', waarbinnen woningbouw niet zonder meer mogelijk is. Hoewel er geen sprake is van wettelijk vastgelegde afstanden, wordt er in de praktijk vanuit gegaan dat een afstand van 50 meter in ieder geval voldoende is om hinder te voorkomen; gemotiveerd zijn ook kleinere afstanden mogelijk. Gezien de afstand van ruim 50 meter tussen De Heijhorst en de kas op het perceel Vierzinnen 1, is er geen sprake van belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

Timmerwerkplaats

Op de achterzijde van het perceel Nieuwstraat 46 is een kleinschalige timmerwerkplaats gevestigd. Het perceel van de timmerwerkplaats grenst rechtstreeks aan het plangebied van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'West' is de werkplaats bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats'. Op het perceel mogen ingevolge het bestemmingsplan 'West' bedrijven in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd. Dit betreft zeer lichte bedrijfsactiviteiten, waarvan geen of nauwelijks hinder naar de omgeving uitgaat. Daarnaast is op het perceel een timmerwerkplaats toegestaan.

Een kleine timmerwerkplaats/timmerwerkfabriek kan volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure worden ingedeeld in milieucategorie 3.1. Voor bedrijven in milieucategorie 3.1 geldt een indicatieve afstand van 50 meter tot aan de gevel van een woning.

De nieuwe woningen in De Heijhorst worden op kortere afstand van de timmerwerkplaats gerealiseerd. Om die reden is specifiek onderzoek gedaan naar de activiteiten van de timmerwerkplaats⁵. De geluidproductie van de werkplaats is in dit onderzoek in beeld gebracht en getoetst aan de criteria die gelden voor de ontwikkeling van woningbouw en de normen uit het Activiteitenbesluit. In september 2013 heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden, waarbij metingen zijn gedaan om het geluidniveau van de maatgevende bron (de schaafmachine) te bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op een afstand van 5 meter van de erfgrans 36 dB(A) bedraagt; de 45 dB(A) contour reikt niet tot in het plangebied van De Heijhorst. Hiermee wordt ter plaatse van de nieuwe woningen ruimschoots voldaan aan de norm van 45 dB(A) die ingevolge de VNG-brochure geldt voor woningen in een rustig woongebied en aan de norm van 50 dB(A) die is opgenomen in het Activiteitenbesluit. De berekende maximale geluidniveaus zijn niet relevant, aangezien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in deze situatie maatgevend is.

Geconcludeerd is dat de timmerwerkplaats geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van De Heijhorst als woongebied: ter plaatse van de nieuwe woningen wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) en de nieuwe woningen zullen de activiteiten van de timmerwerkplaats niet belemmeren. Binnen de normen van het Activiteitenbesluit is zelfs nog ruimte voor uitbreiding van de werkzaamheden. Hoewel het niet de verwachting is dat de bedrijfsvoering zal veranderen en maatregelen daarom niet nodig zijn, kan bij uitbreiding van de werkzaamheden bovendien eenvoudig een reductie van de geluidsemisatie worden gerealiseerd door een ruit onder de polyester golfplaten van de lichtstraten aan te brengen. De nieuwe woningen zullen de activiteiten van de timmerwerkplaats dus niet belemmeren.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs).

⁵ Geluidonderzoek Nieuwstraat 46 Scherpenzeel, Oranjewoud, projectnummer 262501, 18 september 2013

Naar verwachting treedt in de loop van 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Daarnaast ligt het plangebied op grote afstand van wegen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (hogedruk gasleidingen en brandstofleidingen). Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van woningen in De Heijhorst.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1 Cultuurhistorie

In de omgeving van De Heijhorst is sprake van een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen. In de gebiedsvisie Scherpenzeel-Zuid, die onderdeel is van de gemeentelijke structuurvisie, is aangegeven met welke elementen rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de plannen voor het gebied. De elementen die van belang zijn voor De Heijhorst zijn de Lambalgerkeerkade (onderdeel van de Grebbelinie), de nabijheid van landgoed Lambalgen en de historische verkavelingsstructuur van het kampenlandschap. In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven hoe in het stedenbouwkundig plan wordt omgegaan met deze elementen. Hierna wordt per element kort aangegeven op welke wijze dit is ingepast in de plannen voor De Heijhorst.

- Lambalgerkeerkade: de kade blijft, inclusief de beeldbepalende boomstructuur en het langzaamverkeerspad, behouden. Aan de westzijde van De Heijhorst, tussen de woonvelden en de Lambalgerkeerkade, blijven twee 'groene driehoeken' vrij van bebouwing, waarmee de 'respectzone' aan deze zijde van de Lambalgerkeerkade concreet wordt vormgegeven. De groene gebieden behouden hun open karakter en kunnen eventueel worden benut voor waterberging. Door de gebieden open te houden, blijft de Lambalgerkeerkade herkenbaar in het landschap.
- Landgoed Lambalgen: de invloedssfeer van Landgoed Lambalgen is met name herkenbaar in de vorm van lanen en paden die vanaf het dorp Scherpenzeel in de richting van het landgoed lopen. De belangrijkste routes richting het landgoed (de Lambalgerkeerkade en de Nieuwstraat) worden door de woningbouw in Scherpenzeel-Zuid niet aangetast. Onderdeel van de ontwikkeling van het gebied is juist het behoud van de bestaande en de aanleg van nieuwe routes (lanen met paden, ommetjes) in het gebied. Door de ontwikkeling van De Heijhorst worden geen historische routes onderbroken.
- Kampenlandschap: met de onderverdeling van De Heijhorst in drie woonvelden wordt aangesloten binnen de kenmerkende 'kamerstructuur' van het kampenlandschap.

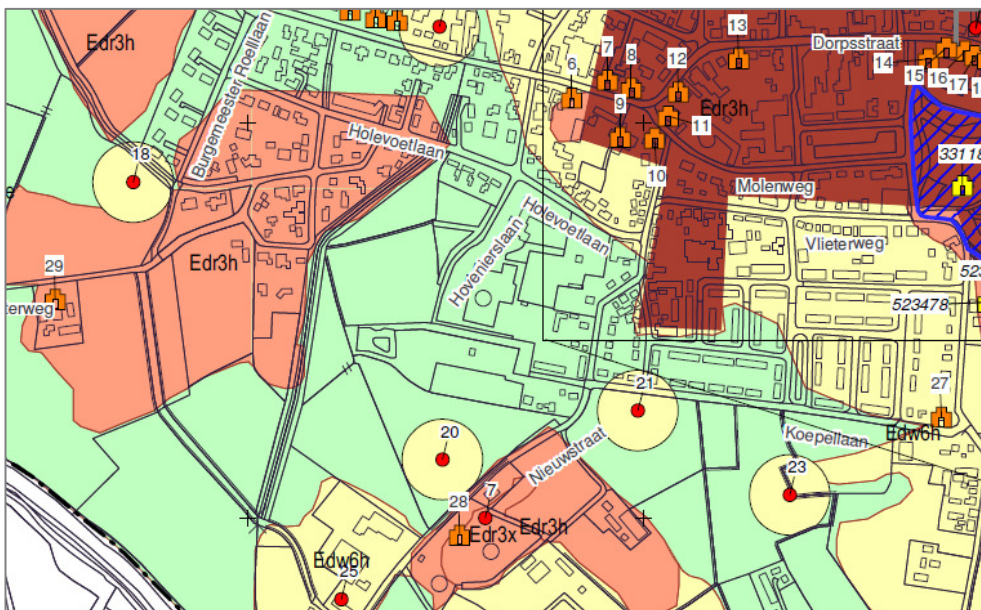
De karakteristieke houtwallen en watergangen in het westelijk deel van De Heijhorst blijven behouden en vormen een groene/blauwe omkadering van één van de woonvelden. Het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw in De Heijhorst wordt op deze manier ingepast in het oorspronkelijke kampenlandschap.

4.7.2 Archeologie

Gemeentelijk archeologiebeleid

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. Gemeenten zijn er onder andere verantwoordelijk voor om in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen of mogelijk archeologische waarden worden verstoord.

Om greep te krijgen op de archeologische (verwachtings)waarden binnen de gemeente heeft de gemeente Scherpenzeel een archeologische waarden- en verwachtingskaart op laten stellen. Op de kaart zijn gebieden onderscheiden met verschillende archeologische (verwachtings)waardes. Voor iedere zone gelden ondergrenzen voor het verrichten van nader onderzoek, die in september 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.



archeologische verwachting



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Het plangebied valt volgens de archeologische waarden- en verwachtingskaart in een gebied met een lage archeologische verwachting.

In het kader van de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid is aanvullend een bureaustudie verricht om te bepalen of de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor mogelijk aanwezige archeologische resten en op welke locaties aanvullend onderzoek noodzakelijk is⁶. De overkoepelende gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart is daarbij beschouwd als een beknopte bureaustudie. In de notitie voor Scherpenzeel-Zuid is nader ingezoomd op mogelijke verstoringen, specifieke verwachtingen en de aanwezigheid van eventuele resten in het gebied.

Bureaustudie Scherpenzeel-Zuid

Op de gemeentelijke archeologische waarde- en verwachtingenkaart zijn drie landschappelijke eenheden te onderscheiden:

- gebieden met dekzandvlakten of –laagten hebben een lage archeologische verwachting (groen);
- gebieden met dekzandwellingen hebben een middelhoge archeologische verwachting (geel);
- gebieden met (hoge) dekzandruggen of –koppen hebben een hoge archeologische verwachting (licht bruin).

Scherpenzeel-Zuid ligt ten zuiden van een groot gebied met middelhoge verwachting waar het dorp Scherpenzeel op is ontstaan. Op de gedetailleerde gemeentelijke waarden- en verwachtingenkaart heeft het plangebied van De Heijhorst een lage verwachting. Het betreft een dekzandvlakte bestaande uit humeuze, lemig zandige vochtige beekerdgronden. Aangezien de Gelderse Vallei wordt gekenmerkt door natte laagtes en veenvorming ligt het niet in de verwachting dat in de zones met lage verwachting archeologische resten worden aangetroffen. De ligging van de mogelijk middeleeuwse boerderijen ten zuiden en zuidoosten van De Heijhorst (20, 21 en 23) betekent echter dat de aanwezigheid van archeologische resten in dit gebied niet op voorhand kan worden uitgesloten.

Gespecificeerd verwachtingsmodel De Heijhorst

In de bureaustudie voor Scherpenzeel-Zuid is voor De Heijhorst een gespecificeerd verwachtingsmodel opgenomen. Met uitzondering van een smalle strook langs de Holveoetlaan, waar zich de rand van een dekzandrug bevindt, heeft het gebied een lage verwachting voor alle perioden. Een groot deel van het gebied is naar verwachting verstoord als gevolg van de voormalige bebouwing (sporthal) en de bijbehorende infrastructuur. Dit geldt niet voor het perceel in het westelijk deel van het plangebied (grasland) dat echter ook een lage verwachting kent. Intacte archeologische resten worden in dit deelgebied niet verwacht. Nader archeologisch onderzoek in het plangebied van De Heijhorst is dan ook niet zinvol.

Ondanks de lage verwachting kunnen toevalsvondsten niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om in geval van toevalsvondsten, mede gelet op artikel 53 van de Monumentenwet, deze door de regio-archeoloog namens het college van burgemeester en wethouders te laten beoordelen.

6 Bijlage Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied Scherpenzeel-Zuid, 14 juni 2010

Eventuele toevalsvondsten dienen gedocumenteerd te kunnen worden; binnen de uitvoeringswerkzaamheden dient hiermee rekening gehouden te worden.

4.8 Flora en fauna

Quickscan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 (bescherming van waardevolle gebieden) en de Flora- en faunawet (bescherming van soorten). In het kader van de beoogde ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid is in 2010 voor het gehele gebied een quickscan flora en fauna verricht⁷. De quickscan heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een éénmalig veldbezoek. Geconcludeerd is dat het plangebied geen beschermde status heeft in het kader van de Natuurbeschermingswet en dat het geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Uit oogpunt van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Scherpenzeel-Zuid. In het kader van de soortbescherming zijn een bureaustudie en een veldbezoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de aanwezige flora en fauna en naar de potenties van het gebied. Ook populaties die in de omgeving van Scherpenzeel-Zuid voorkomen en door migratie het gebied kunnen benutten zijn in de studie betrokken.

In het ontwikkelingsgebied Scherpenzeel-Zuid kunnen verschillende soorten broedvogels voorkomen. Met broedvogels kan echter eenvoudig rekening worden gehouden door (kap)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of in het plangebied jaarrond beschermde broedlocaties (uilen, spechten) voorkomen. Het onderzoeksgebied vormt daarnaast een geschikt foerageergebied voor vleermuizen en de aanwezige bomen en bebouwing bieden potentiële verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen is nodig. Dit kan worden gecombineerd met een inspectie van bebouwing op de aanwezigheid van de steenmarter. Voor de overige soortgroepen is in de quickscan geconcludeerd dat geen beschermde soorten worden verwacht.

Nader onderzoek flora en fauna

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is in het plangebied een nader onderzoek flora en fauna uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, steenuilen en steenmarters⁸. Het plangebied is gedurende een langere periode een aantal keer bezocht, zowel in de avond- als in de ochtendperiode.

Resultaten onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied vijf soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis;
- Ruige dwergvleermuis;
- Rosse vleermuis;
- Laatvlieger;

⁷ Quickscan flora en fauna Plan Zuid te Scherpenzeel, MWH, projectnummer M10B0152, 23 juli 2010

⁸ Nader onderzoek flora en fauna ontwikkelingslocatie Heijhorst, Oranjewoud, projectnummer 262501, 1 oktober 2013

- Gewone grootoorvleermuis.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen. In een huis aan de Vierzinnen, buiten de grenzen van het plangebied, is een vermoedelijke (middelgrote) kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft circa 50 individuen. Aangezien deze verblijfplaats buiten het plangebied De Heijhorst ligt, heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen invloed op. In het plangebied zijn geen vlieg-routes aangetroffen. Ook is er geen sprake van een massaal bezocht foerageergebied binnen het plangebied. In het plangebied zijn in het najaar tien baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Bij de inspectie van het gebied bij daglicht zijn geen sporen (keutels, afgebeten insectenvleugels en dergelijke) gevonden die aan vleermuizen kunnen worden toegekend. In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op broedgevallen van (steen)uilen. Het voorkomen van steenmarters in het plangebied is niet aangetoond en er zijn geen sporen gevonden die aan steenmarters kunnen worden toegekend.

Toetsing Flora- en faunawet vleermuizen

In het plangebied zijn tien baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen kunnen zich dan zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verstoring van een (beschermd) paarverblijfplaats. Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied; vleermuizen foerageren willekeurig in het gebied. In het gedeelte ten noorden van het plangebied wordt het meest gefoerageerd (dit wil echter niet zeggen dat dit gebied van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats). Door het voornemen wordt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied De Heijhorst weinig of geen invloed heeft op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Toetsing Flora- en faunawet steenuil

Verblijfplaatsen van de steenuil zijn niet in het plangebied aangetroffen. Ook is het zeer onwaarschijnlijk dat het plangebied een essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageer/leefgebied van de steenuil. Derhalve wordt er vanuit gegaan dat de ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten zal hebben op het leefgebied van de steenuil.

Toetsing Flora- en faunawet steenmarter

Op basis van het uitgevoerde steenmarteronderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed zal hebben op eventuele steenmarteractiviteiten in de omgeving. Voor wat betreft steenmarters worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of rioolwaterpersleidingen. Er is derhalve geen sprake van kabels of leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de nieuwbouw van maximaal 86 woningen met bijbehorende groenen verkeersvoorzieningen in het plangebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het in juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'West', zodat in De Heijhorst sprake is van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als in de omliggende woongebieden. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Er is gekozen voor een globale systematiek. Op de verbeelding en in de regels zijn de hoofdstructuur van De Heijhorst en de waardevolle (groene) elementen vastgelegd. Binnen deze structuur maakt het bestemmingsplan een flexibele invulling van de drie woonvelden mogelijk. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Op de gronden bestemd als 'Groen' zijn groenvoorzieningen zoals bossages en plantsoenen mogelijk. Daarnaast zijn speelvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan 15 m², de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn in de regels nadere hoogtebepalingen opgenomen.

Verkeer

De Hovenierslaan is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. De inhoud van gebouwen ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn in de regels nadere hoogtebepalingen opgenomen.

Wonen - Woonwagendstandplaats

Binnen de bestemming 'Wonen - Woonwagendstandplaats' zijn maximaal 2 woonwagens toegestaan.

Dit is in overeenstemming met de huidige situatie en de regeling in het bestemmingsplan 'West'. Bij iedere woonwagen is één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 respectievelijk 5 meter.

Woongebied

Voor de drie woonvelden in De Heijhorst is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn woningen, maar ook verkeersdoeleinden (waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen van woningen, aan- uitbouwen en bijgebouwen, erkers, overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn nadere bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woningen' zijn geen woningen (hoofdgebouwen) toegestaan. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' is aangegeven wat het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is. De overige bouwregels, zoals maximale goot- en bouwhoogte en minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, zijn in de regels opgenomen.

In de regels is daarnaast opgenomen onder welke voorwaarden beroepen aan huis zijn toegestaan. Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn uitsluitend toegestaan via afwijking, zodat per geval een nadere afweging kan plaatsvinden.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een positieve balans. De ontwikkeling van De Heijhorst heeft voor de gemeente Scherpenzeel geen negatieve financiële consequenties.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Voortraject

Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan is tijdens een tweetal brede informatieavonden in maart en juni 2013 met geïnteresseerden gesproken over de toekomstige sfeer van De Heijhorst. De opmerkingen en wensen die op deze informatieavonden naar voren zijn gebracht, zijn - voor zover mogelijk - verwerkt in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

Mede door de uitgebreide communicatie over de planvorming voor De Heijhorst in het voortraject van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 27 juni 2013 besloten in de bestemmingsplanprocedure geen inspraak te verlenen in de vorm van terinzagelegging van een voorontwerp van het bestemmingsplan. Voorwaarde bij dit besluit was dat omwonenden in het vervolg van het voortraject goed geïnformeerd werden. Dit is gebeurd door op 27 augustus 2013 een informatieavond te organiseren voor omwonenden van het plangebied. Tijdens deze avond zijn het concept bestemmingsplan samen met het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan toegelicht.

6.2.2 Vaststelling

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 ter visielegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Commentaarnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Omgeving De Heijhorst', die als bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het juridische deel van het bestemmingsplan (de regels en verbeelding). Wel is de toelichting op onderdelen aangepast.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen hebben enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van de ambtshalve aanpassingen is opgenomen in de commentaarnota. De aanpassingen hebben betrekking op een aantal (ondergeschikte) onderdelen van de bebouwingsregeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemming 'Woongebied'.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Omgeving De Heijhorst' op 6 maart 2014 gewijzigd vastgesteld. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.