

bestemmingsplan Oost  
gemeente Scherpenzeel

status: vastgesteld  
datum: 2 oktober 2014  
projectnummer: 404583R.2004  
adviseurs: Wle / Rwi



Gemeente  
Scherpenzeel



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSAADVISING  
DIGITALE INFORMATIE  
PLANDLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	3
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>4</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	4
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
4.1	Algemene uitgangspunten	18
4.2	Ruimtelijke visie	18
4.3	Streefbeeld	19
<b>5</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>23</b>
5.1	Inleiding	23
5.2	Milieu	23
5.3	Waterparagraaf	27
5.4	Ecologie	30
5.5	Archeologie en cultuurhistorische waarden	32
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	34
<b>6</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>35</b>
6.1	Inleiding	35
6.2	Inleidende regels	36
6.3	Bestemmingsregels	36
6.4	Algemene regels	40
6.5	Overgangs- en slotregels	41
6.6	Handhaving	41



<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
7.1	Inleiding	42
7.2	Planschade	42
7.3	Exploitatie	42
<b>8</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>43</b>
8.1	Bestuurlijk overleg	43
8.2	Inspraak en vooroverleg	43
8.3	Zienswijzen	44
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		
Bijlage 1 - Structuurkaart		
Bijlage 2 - Analysekaart		
Bijlage 3 - Streefbeeldkaart		





## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

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

### 1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, beslaat de oostelijke woongebieden van Scherpenzeel. Concreet betreft het de woonwijken Boskamp, Vogelbuurt, Legekamp, Hogekamp, Doornboomspark, De Maatjes en Renes. Ook een deel van de lintbebouwing aan het Oosteinde en het overwegend agrarische gebied gelegen tussen de woongebieden en de weg De Dreef (N224) behoren tot het plangebied.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door de westelijke woongebieden van Scherpenzeel alsmede door het centrum. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarische buitengebied en aan de zuidoostzijde aan het bedrijventerrein Holleweg. De Dreef vormt de begrenzing aan de noord- en noordoostzijde. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 71,5 hectare.







### 1.3 Doel

De gemeente heeft zich als doel gesteld om voor het gehele grondgebied te kunnen beschikken over actuele, digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen. Momenteel zijn daartoe reeds de bestemmingsplannen voor de westelijke woongebieden, het centrum, de bedrijventerreinen en het buitengebied geactualiseerd. Een verdere (grote) opgave vormt de onderhavige actualisatie van de bestemmingsplannen voor de oostelijke woongebieden onder de noemer bestemmingsplan 'Oost'.

Voor het plangebied zijn momenteel diverse bestemmingsplannen van kracht, in ouderdom uiteenlopend van 2006 tot 2009. De meeste van de vigerende plannen voldoen niet langer aan de eisen van de Wro (met name de digitaliseringsverplichting). Ook ontbreken de meest recente ruimtelijke ontwikkelingen en is er geen eenheid in de systematiek in de huidige plannen. Een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen is noodzakelijk.



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

#### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

- Zuid-Oost, vastgesteld door de raad d.d. 3 november 2005, goedgekeurd door G.S. d.d. 22 februari 2006;
- Noord-Oost, vastgesteld door de raad d.d. 6 september 2007, goedgekeurd door G.S. d.d. 20 december 2007;
- Marktstraat Oost Renes, vastgesteld door de raad d.d. 5 november 2009, geheel onherroepelijk in werking.

Daarnaast is d.d. 29 juni 2011 een projectbesluit genomen voor de locatie Walstrolaan 2. Hierbij is ontheffing verleend van bestemmingsplan 'Zuid-Oost'.

Als gevolg van de verschillende bestemmingsplannen is momenteel een veelvoud aan verschillende regelingen van kracht binnen het plangebied. Door het nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één adequate regeling gaan gelden, die bovenal aansluit bij de regelingen zoals gehanteerd bij de overige actualiseringsplannen.

#### **1.5 Leeswijzer**

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

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Scherpenzeel stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Scherpenzeel heeft zich ontwikkeld als een lintstructuur aan de Dorpsstraat, en in het verlengde daarvan het Oosteinde. Tot de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw was het merendeel van de bebouwing van het dorp nog altijd aanwezig in de vorm van lintbebouwing. Ook binnen het plangebied concentreerde de bebouwing zich lange tijd overwegend aan het Oosteinde en in mindere mate aan de Oude Barneveldseweg. Het overige deel van het plangebied bestond met name uit agrarische gronden.

Na de Tweede Wereldoorlog is in de gebieden rondom het centrumgebied geleidelijk aan een aantal nieuwe planmatig opgezette woongebieden ontwikkeld, zo ook in het plangebied. De wijken Doornboomspark, Hogekamp en de Vogelbuurt dateren van de jaren '60 van de vorige eeuw. In de jaren '70 is de wijk De Maatjes ontwikkeld en in de laatste twee decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn de wijken Legenkamp en Hogekamp tot stand gekomen. De meeste recente wijk betreft Renes, die momenteel nog in ontwikkeling is en de komende jaren wordt voltooid.

Een klein deel van het plangebied is nog altijd in agrarisch gebruik. De verwachting is dat dit gebied ook de komende jaren onbebouwd zal blijven. Met de voltooiing van de wijk Renes zal derhalve de oostzijde van Scherpenzeel als afgerond kunnen worden beschouwd.

### 2.2 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het verleden heeft bepaald hoe de oostelijke woongebieden er tegenwoordig uitzien. Binnen het plangebied kan de huidige situatie in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld naar bebouwing, wegen en het groen.

#### *Bebouwingsstructuur*

De hoofdstructuur van de verschillende wijken is opgehangen aan een aantal grotere ontsluitingswegen, welke in dat opzicht fungeren als structuurdragers. Naast de historische dragende weg het Oosteinde gaat het om De Voorposten en de Ringbaan. Ook enkele wegen aan de rand van het plangebied (de Marktstraat, de Verlengde Hopeseweg) kunnen als structuurdragers voor de woongebieden worden beschouwd.

De woonstraten en woonblokken zijn aan de genoemde structuurdragers opgehangen. De woonblokken zijn divers van vorm, enkel in de oudste wijken is gebruik gemaakt van een rationale blokverkaveling. De recentere woongebieden hebben een meer organische opbouw en volgen ook vaker de oorspronkelijke verkavelingen van de voorheen aanwezige agrarische percelen. De latere wijken zijn over het algemeen ook ruimer van opzet dan de wijken uit de jaren '60 van de vorige eeuw.







appartementen



rijwoningen

Het Oosteinde met daaraan gelegen de (historische) lintbebouwing scheidt als het ware de planmatige woongebieden ten noorden daarvan (Scherpenzeel Noord-Oost) van de woongebieden ten zuiden daarvan (Scherpenzeel Zuid-Oost). Naast de kleinschalige woonbebouwing zijn aan het lint ook enkele grotere gebouwen aanwezig bij de aldaar gelegen bedrijven en kantoren. In de planmatige woonwijken vormen alleen de basisschool en de kerk relatief grootschalige bebouwing. De woonbebouwing bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen, een enkel appartementengebouw op een markante locatie daargelaten.

#### *Wegenstructuur*

Zoals ook hiervoor aangegeven maakt de historische weg het Oosteinde deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de in het plangebied gelegen woongebieden. Ook De Voorposten, de Ringbaan, de Hopeseweg en de Akkerwindelaan kunnen tot de wijkontsluitingswegen worden gerekend. De overige wegen betreffen woonstraten met overwegend een verblijfsfunctie. Veel wegen zijn gebogen, waarmee het organische karakter van de structuur van de woongebieden wordt versterkt. Van de wijkontsluitingswegen zijn alleen het Oosteinde, de Ringbaan en de Marktstraat vrijwel geheel recht.

Naast wegen liggen binnen het plangebied ook veel parkeerterreinen en/of parkeerstroken. Vaak betreft het plaatselijke verbredingen van de wegen. Binnen het gehele plangebied geldt een maximumsnelheid van 15 km/h (ter plaatse van de woonerven), 30 km/h dan wel 50 km/h. De Dreef is een 80 km/h-weg, maar valt buiten het plangebied. Wel is De Dreef van belang voor de wegenstructuur van het plangebied, gelet op het feit dat de externe ontsluiting van de woongebieden plaatsvindt via deze weg.





overgang naar het buitengebied



waterrijke groenstructuur

### *Groenstructuur*

De groenstructuur van de woonwijk loopt merendeels gelijk met de wegenstructuur. Ook de aanwezige watergangen zijn nauw verbonden met de groenelementen in het plangebied. Ter hoogte van het historische lint alsmede in de oudste uitbreidingswijken zijn nauwelijks groenvoorzieningen aanwezig. Voor zover daar sprake is van groenvoorzieningen betreft het met name snippergroen. In de latere wijken heeft groen wel een prominente plaats gekregen en vormt het mede de dragende structuur van de woongebieden. Ter hoogte van De Dreef zijn de groenvoorzieningen ruim opgezet om als zodanig als buffer te dienen naar de woningen toe.

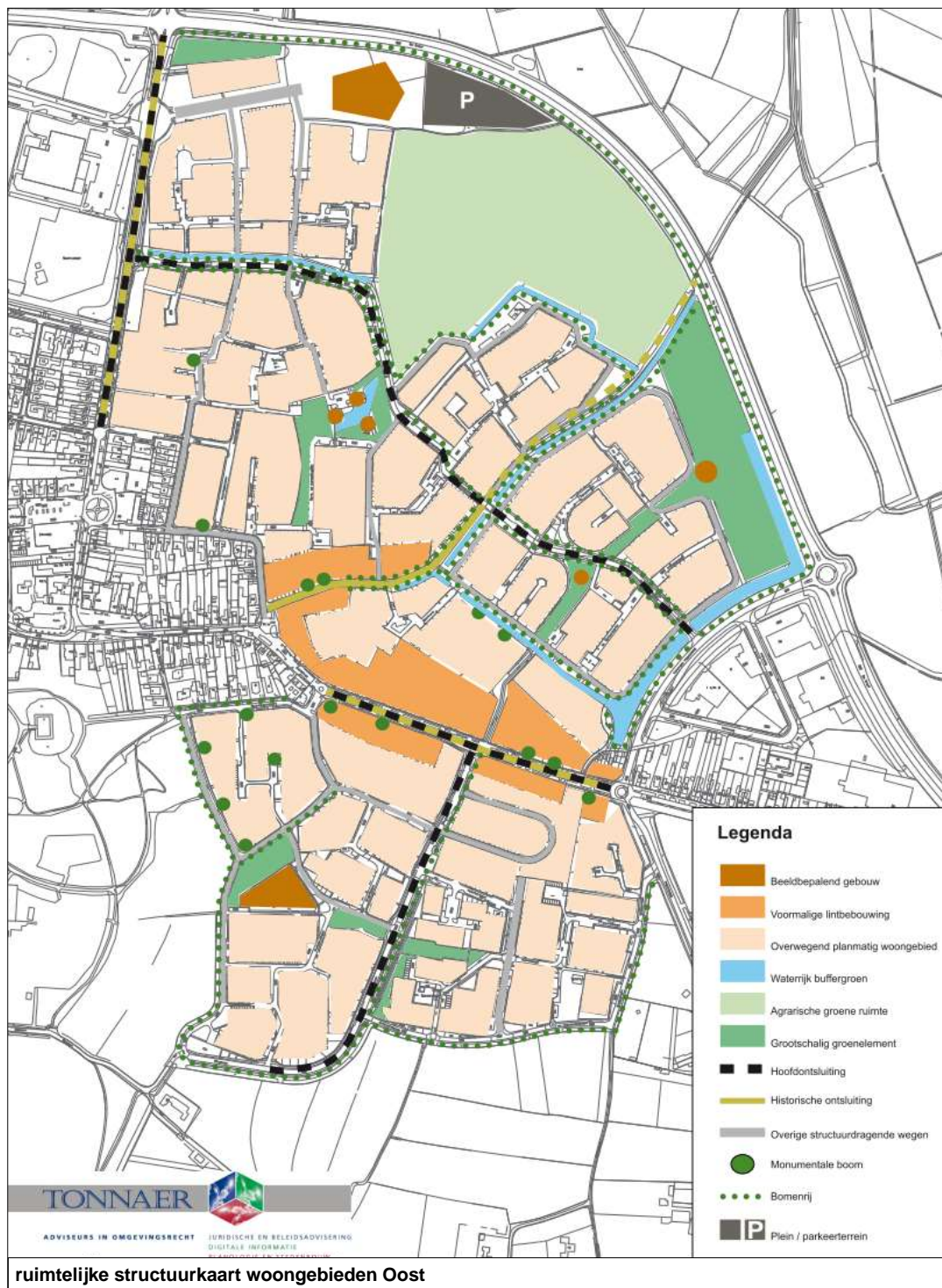
In het plangebied zijn diverse specifiek aangewezen speelplekken aanwezig, welke in bijna alle gevallen aan de groenstructuur zijn gekoppeld. Ook staan er enkele gemeentelijke monumentale bomen, zowel in de openbare ruimte als bij particulieren in de tuin.

### *Schematisch structuurbeeld ruimtelijke opbouw*

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

De weergegeven ruimtelijke structuur biedt ook een zicht op de mogelijke knelpunten die hierin bestaan. Deze potentiële knelpunten zijn vooral aanwezig ter hoogte van de weg Oosteinde. De weg zelf vormt een ruimtelijke barrière tussen de woongebieden ten noorden en ten zuiden daarvan, mede veroorzaakt door het feit dat vanuit het Oosteinde zowel in noordelijke als zuidelijke richting slechts één weg de betreffende wijken ingaat. Ook de aan het Oosteinde aanwezige bedrijfs- en kantoorpanden zorgen, als gevolg van hun ten opzichte van de omliggende woningen relatief grote omvang, voor een barrièrewerking. Voor het overige zijn in ruimtelijk opzicht geen relevante knelpunten aanwijsbaar.





### 2.2.2 Functionele structuur

Vanzelfsprekende is de woonfunctie de overheersende functie binnen het plangebied. Daarnaast komen ook verschillende andere functies voor in het woongebied, met name ter hoogte van het Oosteinde. In deze subparagraaf komen de functies voorzieningen, wonen, verkeer en bedrijven aan bod.







nieuwbouw Renes

#### *Wonen*

De aanwezige woningen in de woonwijken betreffen met name grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Daarnaast komen verspreid over het plangebied ook enkele appartementengebouwen voor alsmede boven winkels gelegen appartementen/bovenwoningen. De appartementengebouwen liggen veelal in een groene setting en staan los van de omliggende bebouwing. Bij een aantal van de aanwezige winkels en bedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig. De woonfunctie is stabiel (er vinden weinig functiewisselingen plaats) en zal dat blijven ook na de afronding van de wijk Renes, aan de noordzijde van het plangebied.

#### *Bedrijvigheid*

Bedrijvigheid in Scherpenzeel Oost manifesteert zich voor het grootste deel in de omgeving van het Oosteinde, in de vorm van bedrijven, kantoren en winkels. De aanwezigheid van deze functies aan het Oosteinde is goed verklaarbaar door het feit dat deze straat deel uitmaakt van het oude bebouwingslint en nabij het centrumgebied ligt.

Afgezien van in beperkte mate aanwezige ondergeschikte bedrijvigheid dan wel bedrijf of beroep aan huis komt in de rest van het plangebied geen bedrijvigheid voor. Uit een uitgevoerde inventarisatie/enquête is gebleken dat de ondergeschikte bedrijvigheid, bedrijf of beroep aan huis en administratieve nevenactiviteiten in alle gevallen als kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie zijn te beschouwen.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig in de vorm van de recent gereed gekomen nieuwe kerk van de gereformeerde gemeente aan de noordzijde van het plangebied en de basisschool De Maatjes aan de zuidzijde. Deze laatste wordt in de nabije toekomst waarschijnlijk verplaatst naar een nieuwe locatie aan de zuidzijde van het plangebied.





**speelvoorzieningen**



**basisschool De Maatjes**

#### *Groen en water*

De groenfunctie is enerzijds gericht op het voorzien in voldoende recreatie- en speelvoorzieningen voor de woningen en fungeert anderzijds als aankleding van de in het plangebied van oorsprong aanwezige waterlopen. Op de grens met het agrarische gebied heeft het groen ook een functie als overgangszone tussen landelijk en stedelijk gebied.

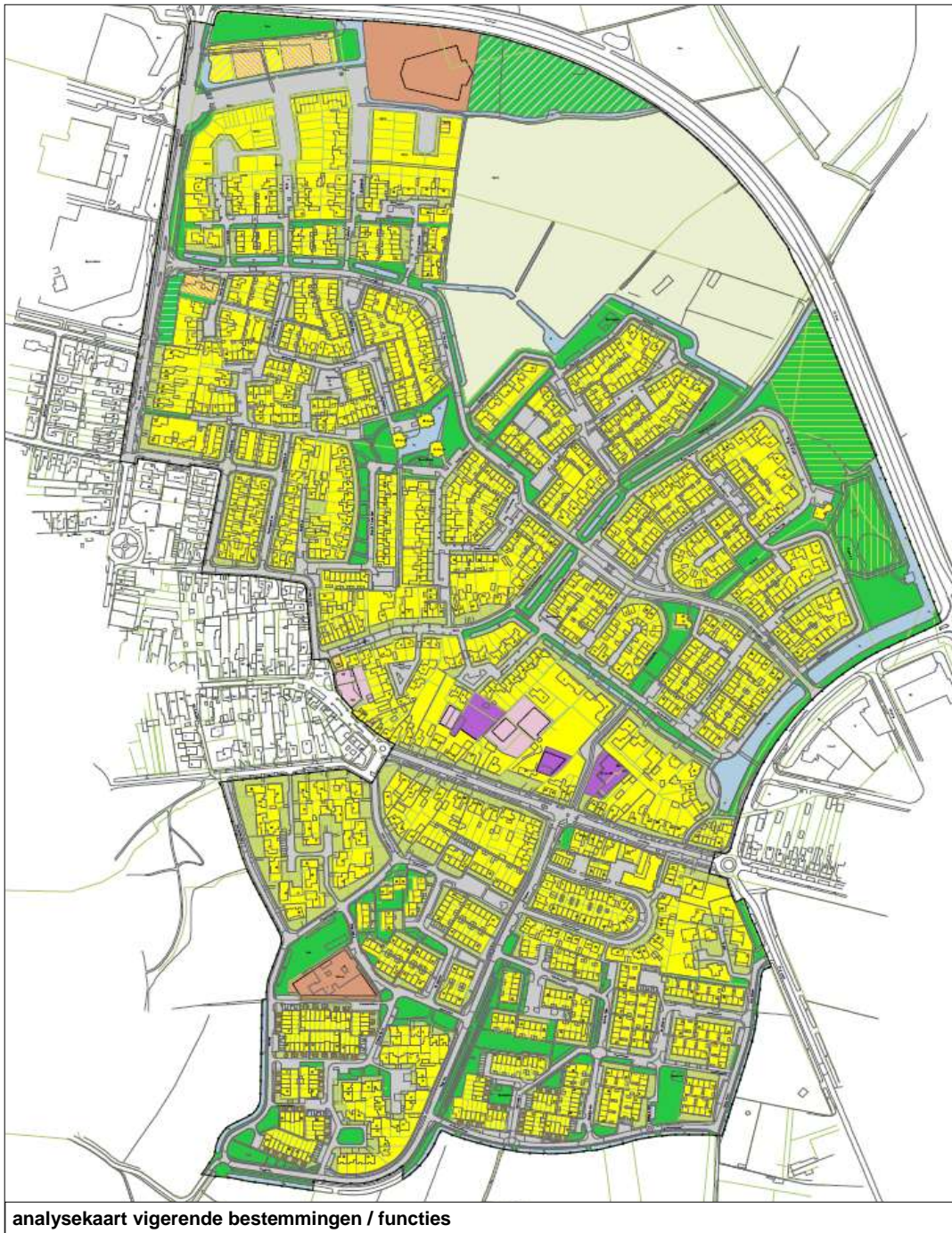
#### *Verkeer*

De verkeersfunctie is vrijwel geheel gericht op de ontsluiting van de in het plangebied aanwezige woningen, bedrijven en voorzieningen. De wegen Oosteinde en Marktstraat hebben daarnaast tevens een semi-doorgaande functie en dienen ook in belangrijke mate als ontsluitingswegen voor het centrum van Scherpenzeel. De overige wegen, pleintjes en woonerven zijn overwegend autoluw ingericht en hebben naast een verkeersfunctie ook een duidelijke verblijfsfunctie.

#### *Totaalbeeld functionele opbouw*

De feitelijke functionele indeling van Scherpenzeel-Oost komt voor het overgrote deel overeen met de functionele situatie zoals die is vastgelegd in de huidige bestemmingsplannen voor de oostelijke woongebieden. Op de op de volgende pagina weergegeven analysekaart (tevens in groter formaat opgenomen in bijlage 2) zijn de huidige bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen weergegeven. Op een beperkt aantal punten wijkt het nieuwe onderhavige bestemmingsplan voor de oostelijke woongebieden af van de vigerende plannen, met name als gevolg van de gehanteerde systematiek. In hoofdstuk 4 worden deze verschillen kort toegelicht.





Wat betreft de functionele structuur van het plangebied zijn tevens enkele beperkte knelpunten aanwijsbaar. De aanwezige kantoren en bedrijfsfuncties ter hoogte van het Oosteinde passen in functioneel opzicht wel in een gemengd gebied, zoals het westelijke deel van het Oosteinde (nabij het centrum). Deze functies zijn echter minder goed verenigbaar met de achterliggende woongebieden, waar de aanwezigheid van bedrijven nadelige effecten kan hebben op het woon- en leefklimaat. Voor het overige zijn in de woongebieden geen relevante functionele knelpunten aanwijsbaar. Op de functionele knelpunten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.



## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen, waarvoor een beleid nodig is dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

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





### 3.2.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Gelderland 2005

#### *Hoofddoelstelling*

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

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

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

#### *Generiek beleid*

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld. In het streekplan wordt bij de inrichting van stedelijke gebieden een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging

Herinrichting of herstructurering is niet aan de orde. Het nieuwe bestemmingsplan voor de oostelijke woongebieden voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke of infrastructuurplannen maken geen deel uit van de regeling in het bestemmingsplan. Daarmee is geen sprake van strijdigheid met de in de Structuurvisie gestelde doelen en uitgangspunten.



### 3.3.2 *Ontwerp Omgevingsvisie*

Op 14 januari 2014 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De verwachting is dat Provinciale Staten de Omgevingsvisie medio 2014 zullen vaststellen en de Omgevingsverordening in het najaar van 2014. De nieuwe visie (die nog niet in werking is getreden) vervangt uiteindelijk het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen van de provincie. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De crux van deze Omgevingsvisie ten opzichte van eerdere omgevingsplannen is wel dat de provincie zich meer dan voorheen inzet op verbinden en inspireren. In de visie wordt een aantal nieuwe beleidsrichtingen en nieuwe accenten gegeven, alsmede een tweetal centrale inhoudelijke doelstellingen:

1. een duurzame economische structuurversterking.
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

De strategie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

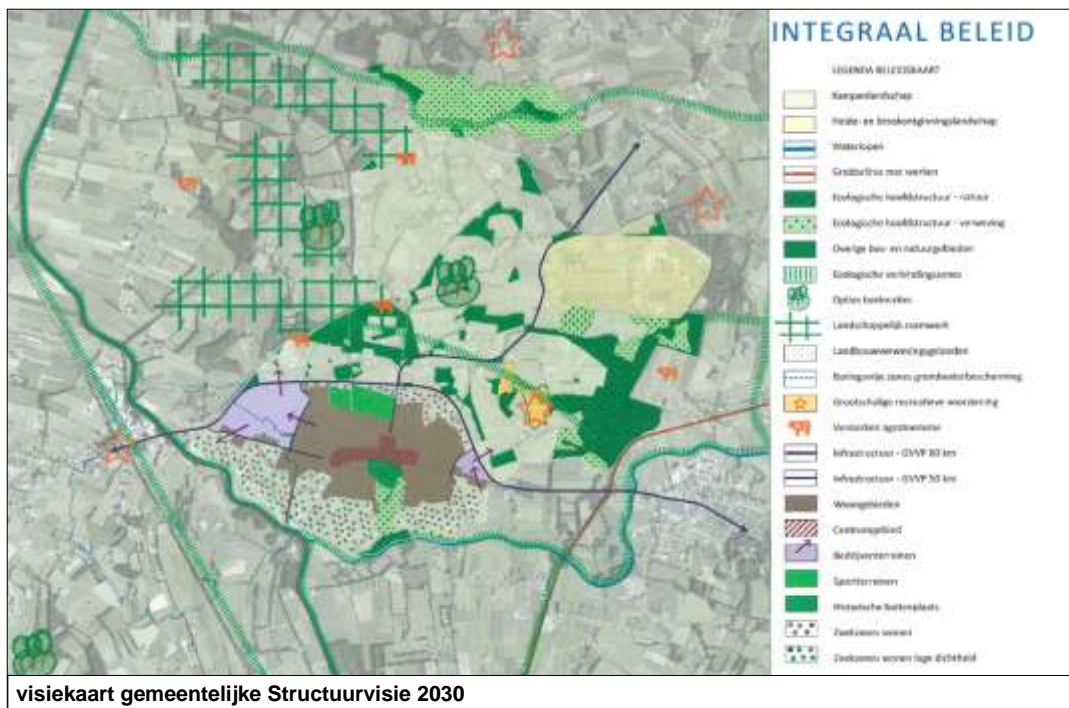
- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Het onderhavige beheersmatige bestemmingsplan voor de oostelijke woongebieden van Scherpenzeel heeft vooral betrekking op de tweede inhoudelijke doelstelling. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die de huidige gezonde en veilige leefomgeving van de woongebieden kunnen bedreigen. De bestaande planologische en feitelijke situatie wordt opnieuw vastgelegd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen strijdigheden oplevert met het beleid uit de nieuwe (ontwerp) Omgevingsvisie.

### 3.3.3 *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

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





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

Een onderwerp dat specifiek terugkomt in de Ruimtelijke Verordening betreft wonen. Het beleid voor wonen gaat met name in op de ontwikkelingen van nieuwe woongebieden, alsmede het ervoor zorg dragen dat nieuwe ontwikkeling niet zullen leiden tot leegstand van de bestaande woongebieden.

Het bestemmingsplan voorziet de oostelijke woongebieden van Scherpenzeel van een actuele regeling, waarin de bestemming van de huidige situatie vooropstaat. Er zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen opgenomen. Daarmee oefent het planvoornemen geen invloed uit op de totale woningbouwcapaciteit of leegstand. Momenteel is van structurele leegstand geen sprake in het plangebied.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Scherpenzeel

De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft op 30 oktober 2013 de nieuwe structuurvisie voor de periode tot 2030 vastgesteld. Het streven voor de bestaande woongebieden is met name om het groene karakter van het dorp te behouden en te versterken, een uitgangspunt dat overgenomen is uit de voorgaande structuurvisie. Ook wordt een sterkere scheiding tussen auto's en fietsers in de woonomgeving nagestreefd. Het beleid in de bestaande woongebieden blijft derhalve gericht op het behoud van het woon- en leefklimaat.



In de toekomst is het mogelijk dat er nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwd gebied. Bedrijfsfuncties die zich goed verstaan met de woonfunctie kunnen daaraan worden toegevoegd. In de woonbuurten dient daarnaast ruimte te zijn voor maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een school, een kinderdagverblijf of voorzieningen speciaal gericht op ouderen of jongeren. Ook zuinig ruimtegebruik staat hoog op de gemeentelijke agenda. Nieuwbouw in de woongebieden kan dan ook nog steeds indien sprake is van herstructurering en transformatie en het groene karakter niet verloren gaat. Voorbeelden hiervan zijn de herinvulling van leegkomende gebouwen of bedrijfslocaties.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen direct nieuwe mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Er bestaan echter wel plannen om in de toekomst op het braakliggende speelterrein nabij de Omloop woningbouw plaats te laten vinden. In de Structuurvisie is dit gebied ook aangeduid als zoekzone voor woningbouw. Deze plannen zijn echter nog niet dermate concreet dat daarvoor nu al een regeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In de toekomst dient evenwel rekening te worden gehouden met bouwplannen op deze locatie. Dat zal te zijner tijd door middel van een separate bestemmingsplanherziening geregeld worden.

Indirect maakt het bestemmingsplan wel nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Er is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande bedrijfslocaties om te zetten naar woongebied. Ook binnen de maatschappelijke bestemming bestaat de mogelijkheid tot functiewijziging, bijvoorbeeld het omzetten van een onderwijsfunctie naar een zorgfunctie. In dat opzicht biedt het bestemmingsplan een aantal kaders om het beleid uit de structuurvisie om te kunnen zetten naar concrete plannen.

In het plangebied is één project opgenomen, dat wordt genoemd in de nieuwe structuurvisie. Het betreft het plan Renes, waar het woongebied wordt uitgebreid en een kerk wordt gebouwd. Dit betreft echter een ontwikkeling die al in eerdere planvorming is verantwoord en als zodanig is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf voorziet niet in de realisatie van nieuwe projecten, alleen in de consolidering van bestaande plannen.

#### *3.4.2 Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020*

De nieuwe Woonvisie van de gemeente Scherpenzeel dateert van 5 februari 2013 en staat in de eerste plaats stil bij de als gevolg van de huidige crisis sinds enigejarige sterk veranderde woningmarkt. De nieuwe realiteit vraagt om een slimme, flexibele aanpak. Beweging op de woningmarkt is noodzakelijk om tekorten aan te vullen en woningen in de bestaande voorraad vrij te maken voor de doelgroep.

In de woonvisie staan de kaders beschreven voor het woonbeleid: de bevolkingssamenstelling en –prognose, de woonwensen en de huidige woningvoorraad. Deze ingrediënten leveren een beeld van de behoefte aan extra woningen, in aantallen en typen, gerelateerd aan doelgroepen en woonwensen en afgestemd op het aanbod dat er nu al is in de bestaande voorraad.



De kwaliteit van de woningvoorraad in Scherpenzeel is hoog. Dat maakt de voorraad erg aantrekkelijk voor degene die kwaliteit kan betalen. Echter de hoge kwaliteit heeft ook nadelen: de woningvoorraad is duur en relatief eenzijdig. De nieuwbouwproductie dient zich te richten op de werkelijke tekorten: voor senioren geschikte woningen (nulredewoningen) en betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Met het realiseren van deze woningen komen verhuisketens op gang en worden meer huishoudens geholpen dan het aantal woningen dat gerealiseerd wordt.

Hetgeen ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan uit de Woonvisie valt op te maken, is dat de kwaliteit van de bestaande woningen goed is. Het aanbod is eenzijdig. Gelet op het beheersmatige karakter is dit bestemmingsplan echter niet het aangewezen instrument om veranderingen in het woningaanbod in Scherpenzeel-Oost tot stand te brengen. De bestaande woningtypologieën worden opnieuw vastgelegd.

### 3.4.3 Gemeentelijk verkeers en vervoersplan

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

De algemene doelstelling van het GVVP kan als volgt worden geformuleerd:

*Het behouden en waar nodig het creëren van een doelmatig, leefbaar en duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving in Scherpenzeel als geheel. De verkeershinder voor de dagelijkse leefomgeving dient hierbij tot een acceptabel minimum te worden beperkt.*

In het GVVP wordt stilgestaan bij de diverse te onderscheiden wegentypen. Binnen het plangebied overheersen de 30 km/h-zones. Uitzonderingen daarop vormen de Marktstraat en De Voorposten. Eerstgenoemde betreft (deels) een gebiedsontsluitingsweg en de overigen betreffen erftoegangswegen. Met name het Oosteinde en de Marktstraat zijn behoorlijk zwaar belast. Daarvoor dienen oplossingen te worden gevonden. Bij de overige wegen worden nauwelijks verkeersproblemen ervaren.

Wat betreft het parkeren wordt in het GVVP aangegeven dat er in verschillende wijken problemen zijn. Die problemen zijn altijd direct terug te voeren op de parkeernormen die in het verleden voor een wijk werden gehanteerd en veel lager liggen dan het huidige gemiddelde autobezit in Scherpenzeel.

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



#### *3.4.4 Overige relevant gemeentelijk beleid*

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

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

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



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemene uitgangspunten

De belangrijkste doelstelling voor de woongebieden van Scherpenzeel-Oost is het consolideren van de bestaande woningvoorraad en de groenvoorzieningen en deze zo mogelijk verder te versterken. Nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen voor zover hiervoor afgeronde planvorming bestaat, zoals in het geval van plan Renes. Voor het overige staat het beheer van de huidige situatie voorop.

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

### 4.2 Ruimtelijke visie

De belangrijkste structuurdragers voor de woongebieden blijven de hoofdontsluitingswegen en de groen- en waterstructuren. Deze vormen het raamwerk waaraan de bebouwing is opgehangen. Versterking van de groenstructuur is mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan, dat de ruimte biedt om zowel binnen de groenbestemming als de verkeersbestemming (groen)voorzieningen aan te leggen.

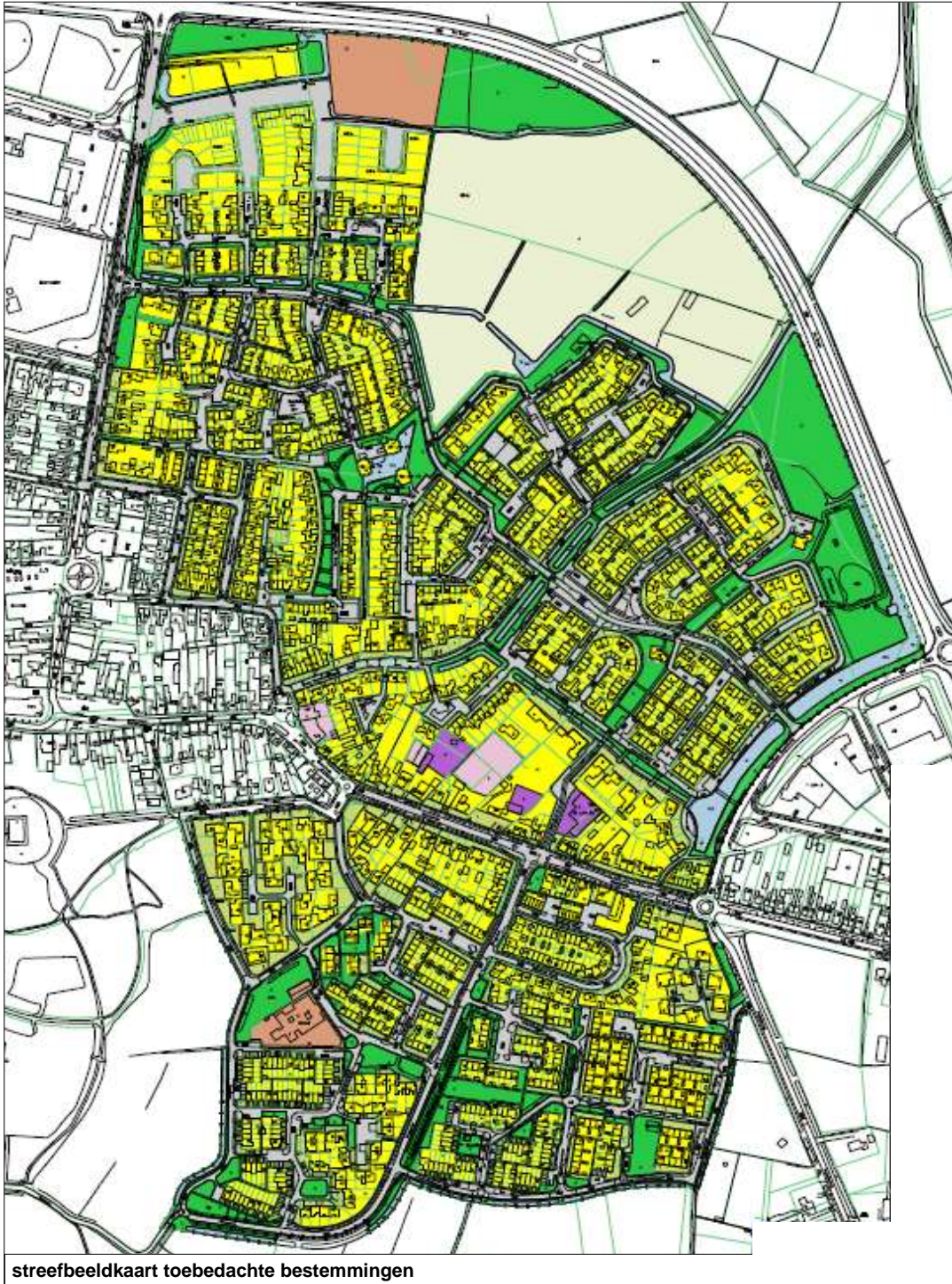
De in ruimtelijk opzicht van de woonbebouwing afwijkende kantoor- en bedrijfsbebouwing ter hoogte van het Oosteinde blijft gehandhaafd. Mochten voor deze locaties binnen de termijn van dit bestemmingsplan (10 jaar) plannen komen om de bedrijfsbebouwing te vervangen voor woningbouw, dan zal dat via separate planvorming dienen te gebeuren. Het onderhavige bestemmingsplan bestendigt de huidige situatie, die weliswaar niet ideaal is, maar ook niet tot grote problemen leidt.

Ook op het moment dat de huidige school De Maatjes daadwerkelijk zal worden verplaatst, zal de vrijkomende ruimte via separate planvorming dienen te worden heringericht, mocht de opgenomen bestemming onvoldoende mogelijkheden bieden. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wel mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan. Waar mogelijk kan bijvoorbeeld bebouwing worden opgeknapt, maar ook vervangende nieuwbouw kan een optie zijn in bepaalde situaties.

Volledige nieuwbouw c.q. het toevoegen van nieuwe woningen is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. De ruimte hiervoor is ook niet aanwezig binnen het bestaande woongebied. Het agrarische gebied in de noordoosthoek van het bestemmingsplan fungeert als een belangrijk groen structurelement en zal zeker binnen de termijn van dit bestemmingsplan niet voor woondoeleinden worden ontwikkeld.







### 4.3 Streefbeeld

#### 4.3.1 Algemeen

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





groen- en waterrijk wonen

In het streefbeeld zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor het plangebied specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Op de op de voorgaande pagina afgebeelde en in bijlage 3 opgenomen streefbeeldkaart staan de toebedachte bestemmingen afgebeeld. De verschillen met de vigerende planologische situatie en de voorgestane planologische situatie zijn weliswaar minimaal, maar niet geheel afwezig. De relevante verschillen en de daarbij gemaakte keuzes worden in deze paragraaf toegelicht.

#### 4.3.2 Wonen

De woonfunctie blijft de belangrijkste functie in het plangebied en komt behalve als hoofdfunctie (woonbestemming) ook voor als ondergeschikte functie bij kantoren (wonen op de verdieping). Indien gewenst kan de woonfunctie als hoofdfunctie met andere (ondergeschikte) nevenfuncties worden gecombineerd. Binnen de bestemming Wonen is het mogelijk een aan huis gebonden beroep en (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, gelet op het bieden van kansen aan ondernemende inwoners. Hiervoor zijn voorwaarden opgesteld, aan de hand waarvan uitoefening van het beroep aan huis rechtstreeks mogelijk wordt. Ten aanzien van een bedrijf wordt het via een afwijking mogelijk dit aan huis te realiseren. De vigerende mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis blijven gehandhaafd en worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De belangrijkste voorwaarde voor het rechtstreeks toestaan van een beroep aan huis is dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. Met het oog hierop is onder meer bepaald dat ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het oppervlak van de woning mag worden benut voor de beroepsmatige activiteiten. Voor bestaande praktijkruimtes geldt een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Uiteraard mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.



Ten aanzien van het via een afwijking toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geldt als belangrijkste voorwaarden eveneens dat de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Tevens mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van het oppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast stelt dit eisen aan het karakter en uiterlijk van de woning en de bijbehorende bouwwerken. Het gebruik van de woning voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, met name de verkeersaantrekkende werking, mag geen nadelige effecten hebben op omliggende openbare ruimte.

Een bijzondere woonvorm betreft mantelzorg, welke het voor van zorg afhankelijke mensen mogelijk maakt om toch min of meer zelfstandig bij familie te kunnen gaan of blijven wonen. Mantelzorg wordt in het bestemmingsplan gereguleerd door middel van een afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming Wonen. De voorwaarden die zijn verbonden aan deze mogelijkheid zijn ondermeer dat de mantelzorg plaatsvindt in de bestaande woning of in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (ook in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container) In totaal kan ten hoogste 60 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk gebruikt worden voor mantelzorg.

#### *4.3.3 Bestaande bedrijvigheid*

In het plangebied liggen diverse kantoren en bedrijven te midden van woningen. De bestaande bedrijfsactiviteiten aldaar mogen, mede in het kader van het bieden van werkgelegenheid op lokaal niveau, worden gecontinueerd en worden derhalve positief bestemd. Dit gebeurt in de vorm van de bestemmingen Kantoor en Bedrijf.

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

#### *4.3.4 Groenvoorzieningen*

De huidige groen- en watervoorzieningen worden positief bestemd als Groen of Water. Binnen de groenbestemming zijn ook speel- en andere recreatieve voorzieningen toegestaan. Zo zijn er een bergbezinkbassin en een parkeerterrein aanwezig, welke specifiek zijn aangeduid. Groenvoorzieningen zijn verder mogelijk binnen de Verkeersbestemming. De bestemming Water omvat de binnen het plangebied aanwezige primaire en secundaire watergangen. Binnen de agrarische bestemming zijn de gronden in de zogenaamde groene lob geregeld.







garageboxen

#### *4.3.5 Maatschappelijke voorzieningen*

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen of wijzigingen nagestreefd. De huidige voorzieningen, bestaande uit de school en de kerk, worden gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien.

#### *4.3.6 Verkeers- en parkeervoorzieningen*

Ook de aanwezige verkeersvoorzieningen worden opnieuw vastgelegd zoals deze in de huidige situatie aanwezig zijn. Herstructurering van wegen is mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan, mede in het kader van het streven naar een betere doorstroming en meer verkeersveiligheid. De aanleg van geheel nieuwe wegen is niet voorzien gedurende de bestemmingsplantermijn. Parkeren in het openbare gebied is mogelijk binnen de verkeersbestemming en deels ook in de groenbestemming. Privaat parkeren bij woningen, bedrijven en andere voorzieningen geschiedt waar mogelijk op eigen terrein. Garageboxen worden specifiek geregeld binnen de verkeersbestemming, dit in tegenstelling tot in de huidige situatie, waarbij voor garageboxen een aparte bestemming was opgenomen. Met de regeling binnen de verkeersbestemming wordt aangesloten bij de in de rest van Scherpenzeel gehanteerde systematiek.

#### *4.3.7 Evenementen*

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



## 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Afval

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

#### 5.2.2 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

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

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



### 5.2.3 Energie

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

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

### 5.2.4 Externe veiligheid

#### *Algemeen*

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

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

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





#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

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

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

#### *5.2.4 Geluid*

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgoed object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.





Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is in dit geval.

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

#### *5.2.6 Geur*

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

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

#### *5.2.7 Luchtkwaliteit*

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijnstof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

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

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.



In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

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

#### *5.2.8 Trillingen*

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

#### *5.2.9 Verzuring*

Op de grens tussen agrarische en/of stedelijke gebieden en natuurgebieden kan verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terecht komt.

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

### **5.3 Waterparagraaf**

#### *5.3.1 Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding*

##### *Beleid waterschap Vallei en Veluwe*

Het waterschap Vallei en Veluwe is 1 januari 2013 ontstaan uit een fusie tussen waterschap Vallei & Eem en waterschap Veluwe. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Scherpenzeel.

In het Waterbeheersplan 2010-2015 wordt het beleid van het waterschap weergegeven. Het Waterbeheersplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand (inter)nationaal beleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water) en is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Vanuit de waterbeheerder zijn het waterbeheersplan en de Keur oppervlaktewateren en waterkeringen de belangrijkste beleidsdocumenten.



Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

#### *Beleid gemeente Scherpenzeel*

De gemeente Scherpenzeel heeft het waterbeleid uiteen gezet in de Watervisie, Kompas voor 2008-2020, wat samen met het Uitvoeringsplan 2009-2013 het Waterplan Scherpenzeel vormt. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de gemeente Scherpenzeel voor 2020. In het waterplan worden alle onderdelen van het watersysteem en de waterketen meegenomen. Hieronder vallen alle oppervlaktewateren in Scherpenzeel, het grondwater, drinkwater (winning en distributie), riolering en zuivering (rwzi). Daarnaast heeft een deel van het waterplan betrekking op de organisatie van het waterbeheer door de participanten.

In de periode 2009 tot en met 2013 wordt prioriteit gegeven aan grondwaterbeheer, voldoende waterberging, optimalisatie van de afvalwaterketen waaronder het afkoppelen van hemelwater, verbetering van de regionale waterkwaliteit (invulling KRW) en natuurlijke herinrichting van de Luntersebeek met mogelijkheden tot recreatief medegebruik. Verder wordt in het dorp de ambitie gesteld de lokale waterkwaliteit te verbeteren en de natuur- en belevingswaarde van watergangen te verhogen.

#### *5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie*

Binnen het plangebied zijn, met name in de woongebieden ten noorden van het Oostende, diverse watergangen en andere wateroppervlaktes aanwezig. Een deel van de watergangen betreft conform opgave van het waterschap primaire watergangen. Hiervoor dient aan weerszijde van de watergang een bebouwingsvrije zone van 5 meter te worden aangehouden. In de meeste gevallen grenzen deze primaire watergangen aan een bestemming met weinig tot geen bouw mogelijkheden, zoals Groen, Verkeer en Agrarisch. De beperkingen die uitgaan van de bebouwingsvrije zone zijn in de praktijk derhalve minimaal.

Ten zuiden van Scherpenzeel stroomt de Luntersebeek, die ten westen van het dorp uitkomt in het Valleikanaal. Beide waterlopen beschikken over een beschermingszone van enkele meters breed. Deze beschermingszone reikt niet tot in het plangebied.





zoekgebied stedelijke waterberging (blauw)



voorgestelde nieuwe boringsvrije zone

Aan de westzijde van Scherpenzeel is een zoekgebied voor stedelijke waterberging aanwezig. Deze reikt echter niet tot in het plangebied. Daarnaast maakt vrijwel de gehele kern deel uit van een intrekgebied ten behoeve van de waterwinning. Deze intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater binnen 100 jaar de pompputten van het waterbedrijf (Vintens) bereikt. De feitelijke waterwinning vindt plaats in de aangrenzende gemeente Woudenberg in de provincie Utrecht. Op basis van gegevens van de provincie Utrecht is gebleken dat het meest westelijke deel van het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel binnen de bij de winning behorende grondwaterbeschermingszone valt. Dit betreft de boringsvrije zone Woudenberg, waar een vergunning vereist is voor boringen of andere werkzaamheden dieper dan 10 meter.

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

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

### 5.3.3 Afvoer schoon en vuil water

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



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

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

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

#### *5.3.4 Watertoets*

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

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

### **5.4 Ecologie**

#### *5.4.1 Gebiedsbescherming*

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

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

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle natuurgebieden aanwezig. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent het plan ook geen nadelige invloed uit op de buiten het plangebied gelegen Natura 2000- en EHS-gebieden.





EHS-gebieden rondom Scherpenzeel



agrarische gronden in het plangebied

#### 5.4.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Het bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierbinnen niet mogelijk gemaakt. Hierdoor komen beschermde flora en fauna niet in het geding.

#### 5.4.3 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.



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

## **5.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden**

### *5.5.1 Archeologische waarden*

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

Archeologische waarden zijn zeker in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Nu archeologische waarden in de planvorming en in de uitvoering van projecten worden meegenomen, is de handicap van deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch greep te krijgen op de nog onbekende archeologische waarden, heeft de gemeente Scherpenzeel een archeologische beleidskaart laten opstellen.

Vondsten, historische kaarten en het landschap in relatie tot de bewoningsmogelijkheden hebben geleid tot het identificeren van gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde. Bovendien staan bekende vindplaatsen en historische erven op de kaart vermeld.

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

De onderzoeksplicht geldt niet voor plannen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> (art. 41a van de Monumentenwet 1988), maar de gemeenteraad kan hier op basis van een archeologische motivatie van afwijken. Om deze reden is door de regioarcheoloog een notitie 'Mag het iets minder zijn?' opgesteld op basis van circa 180 archeologische onderzoeken die de afgelopen jaren in de aangesloten gemeenten zijn uitgevoerd. De gemeenteraad van Scherpenzeel heeft deze nieuwe ondergrenzen met enkele aanpassing in september 2011 overgenomen. Een en ander is in de tabel op de volgende pagina opgenomen.





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

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

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

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

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

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



### 5.5.2 Cultuurhistorische waarden

#### *Historisch landschap, historische stedenbouw en historische geografie*

De provinciale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' geeft ondermeer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te zien is dat binnen het plangebied enkele monumenten aanwezig zijn. Een aantal wegen, te weten het Oosteinde, de Marktstraat en de Oude Barneveldseweg, zijn aangeduid als lijn-vormige historisch-geografische eenheid.

#### *Gebouwde monumenten*

Binnen het plangebied zijn enkele gemeentelijk monumenten aanwezig. Rijksmonumenten zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Gemeentelijke (en rijks)monumenten worden primair beschermd door de gemeentelijke verordening / Monumentenwet. In het bestemmingsplan zijn de betreffende monumenten en karakteristieke panden evenwel specifiek aangeduid ten behoeve van een signaalfunctie. In de regels is opgenomen dat de betreffende panden tevens zijn bestemd voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden.

Het onderhavige bestemmingsplan veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, monumenten en karakteristieke panden in het plangebied en de directe omgeving, aangezien er geen concrete ontwikkelingen in zijn opgenomen. Voor toekomstige plannen, die niet direct op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen archeologische of cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

### 5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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

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

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



## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

#### 6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Oost' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Oost' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



## **6.2 Inleidende regels**

### *6.2.1 Begrippen*

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

### *6.2.2 Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

## **6.3 Bestemmingsregels**

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

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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

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



### 6.3.1 Bestemmingsomschrijving

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

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

### 6.3.2 Bouwregels

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

### 6.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

### 6.3.4 Afwijken van de bouwregels

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

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



### 6.3.5 Specifieke gebruiksregels

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

### 6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

### 6.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

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

### 6.3.9 Bestemmingen

#### *Agrarisch*

Een deel van het plangebied in het noordoosten bestaat uit agrarische gronden. Deze mogen worden benut voor agrarisch grondgebruik. Het oprichten van een agrarisch bedrijf of andere nieuwe bebouwing is hier niet toegestaan. De aanwezige hippische voorzieningen zijn specifiek aangeduid. Hier gelden wel (beperkte) bouwmogelijkheden, afgestemd op de huidige situatie.



### *Bedrijf*

Ter hoogte van het Oosteinde liggen enkele kleine bedrijven, waarvoor een op de huidige bedrijfsactiviteiten toegespitst beleid wordt gevoerd. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. Bij de bedrijven zijn momenteel geen bedrijfswoningen aanwezig en ook het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk.

### *Groen*

Deze bestemming is opgenomen voor de dragende groenstructuren in het plangebied. De overige kleinschalige groenvoorzieningen zijn (tevens) mogelijk binnen de verkeersbestemming. Specifieke vormen van gebruik, zoals een bergbezinkbassin, zijn aangeduid.

### *Kantoor*

De bestemming 'Kantoor' wordt toegewezen aan die vormen van dienstverlening waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Kantoren zijn aanwezig ter hoogte van het Oosteinde. Waar wonen op de verdieping is toegestaan, is dit specifiek aangeduid.

### *Maatschappelijk*

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de school en de kerk opgenomen. De bouwregels, zoals de hoogtes van de kerk, zijn afgestemd op de bestaande bebouwing.

### *Tuin*

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

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

De aanwezige erfontsluitingswegen krijgen de verkeersbestemming. In deze bestemming is de mogelijkheid voor voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen. Garageboxen zijn daarbij specifiek aangeduid.

### *Water*

De waterbestemming is toegekend op basis van de gegevens van het waterschap en bevat alle primaire en secundaire watergangen binnen het plangebied.

### *Wonen*

Alle burgerwoningen vallen onder de woonbestemming. De hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak opgericht, daarbuiten zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Er wordt een minimale bouwvlakdiepte van opgenomen van 10,00 meter.





Voor bouwvlakken van niet-woonfuncties wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Bij situaties waar op basis van de geldende regeling een dieper bouwvlak aanwezig is, wordt dit bouwvlak overgenomen. Samen met de bestemming 'Tuin' kan de bestemming 'Wonen' onderdeel uitmaken van het bouwperceel.

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

Onder de bestemming wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.

Bedrijfsactiviteiten aan huis en mantelzorg zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering.

#### 6.3.10 *Dubbelbestemmingen*

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

De op basis van de archeologische vertaaltabel onderscheiden zonering is door middel van deze vier dubbelbestemmingen naar het bestemmingsplan vertaald. Daarbij omvat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)' dat deel van de historische dorpskern dat binnen het plangebied ligt. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' staat gelijk aan een hoge verwachtingswaarde, 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aan een middel-hoge verwachtingswaarde en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aan een lage verwachtingswaarde.

### **6.4 Algemene regels**

#### 6.4.1 *Anti-dubbeltelregel*

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.



#### *6.4.2 Algemene bouwregels*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. Ook is voorzien in een regeling ten aanzien van ondergronds bouwen.

#### *6.4.3 Algemene afwijkingsregels*

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

#### *6.4.4 Algemene wijzigingsregels*

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

#### *6.4.5 Algemene procedureregels*

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

### **6.5 Overgangs- en slotregels**

#### *6.5.1 Overgangsrecht*

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

#### *6.5.2 Slotregel*

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

### **6.6 Handhaving**

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

De opgenomen overgangsregels voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.



## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inleiding**

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

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

### **7.2 Planschade**

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

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

### **7.3 Exploitatie**

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

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

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



## 8 Overleg en inspraak

### 8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

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

### 8.2 Inspraak en vooroverleg

#### 8.2.1 Inspraak

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

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 18 december gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 13 januari 2014 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Waar nodig geacht, is het bestemmingsplan aangepast aan de hand van de ingekomen reacties.

#### 8.2.1 Vooroverleg

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



In het kader van het vooroverleg zijn 6 vooroverlegreacties ingediend. Waar nodig geacht, is het bestemmingsplan aangepast aan de hand van de ingekomen reacties.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een standpunt voorzien in de 'Nota inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro', welke als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 18 juni gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een standpunt voorzien in de 'Nota zienswijzen', welke als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

