

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

GASLAAN
SCHERPENZEEL

NL.IMRO.0279.BP2013gaslaan-vg01

Status: Vastgesteld





TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

GASLAAN
SCHERPENZEEL

NL.IMRO.0279.BP2013gaslaan-vg01

Status: Vastgesteld

BOOT organiserend ingenieursburo B.V.
Plesmanstraat 5
3905 KZ VEENENDAAL

WEBSITE <http://www.buroboot.nl>

E-MAIL info@buroboot.nl

Titelpagina

BETREFT	Bestemmingsplantoelichting
NAAM	Gaslaan Scherpenzeel
IMRO	NL.IMRO.0279.BP2013gaslaan-vg01
STATUS	Vastgesteld
DATUM	18 maart 2014
DATUM ONTWERP (INZAGE)	10 december 2013 – 21 januari 2014
DATUM VASTGESTELD	6 maart 2014

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	8
2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.4	CONCLUSIE	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	UITVOERING	21
4.2	BODEMSANERING	23
4.3	CONCLUSIE	23
5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	25
5.1	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	25
5.2	WATERHUISHOUDING	26
5.3	WEGVERKEERSLAWAAI	28
5.4	LUCHTKWALITEIT	29
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER	32
5.7	BODEMKWALITEIT	34
5.8	ECOLOGIE	34
5.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
5.10	LEIDINGEN	37
5.11	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	37
5.12	DUURZAAMHEID	38
5.13	MILIEUEFFECTEN	38
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	INDELING	41
6.2	ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	41
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.1	OVERLEG	44
7.2	ZIENSWIJZEPROCEDURE	44
7.3	BEROEP	44
7.4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44

Bijlagen

De volgende onderzoeken maken deel uit van deze bestemmingsplantoelichting:

OND.	ONDERWERP	OPGESTELD DOOR	RAPPORTNR.	REVISIEDATUM
A	Onderzoek wegverkeerslawaaï	ABOVO Acoustics	W1568-4-GB	03-12-2013
B1	Milieuhygiënisch bodemonderzoek	DHV	MD-DE20100055	09-06-2010
B2	Bodemsaneringsplan		MD-DE20100057	27-08-2010
B3	Beschikking bodemsanering	Provincie Gelderland	2010-015121	23-12-2010
C1	Flora en fauna onderzoek, inclusief werkprotocol	Bureau Bleijerveld		29-11-2013
D	Archeologisch bodemonderzoek	ADC ArcheoProjecten	2933	22-02-2012
E.	Nota Zienswijzen	Gemeente Scherpenzeel		22-01-2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

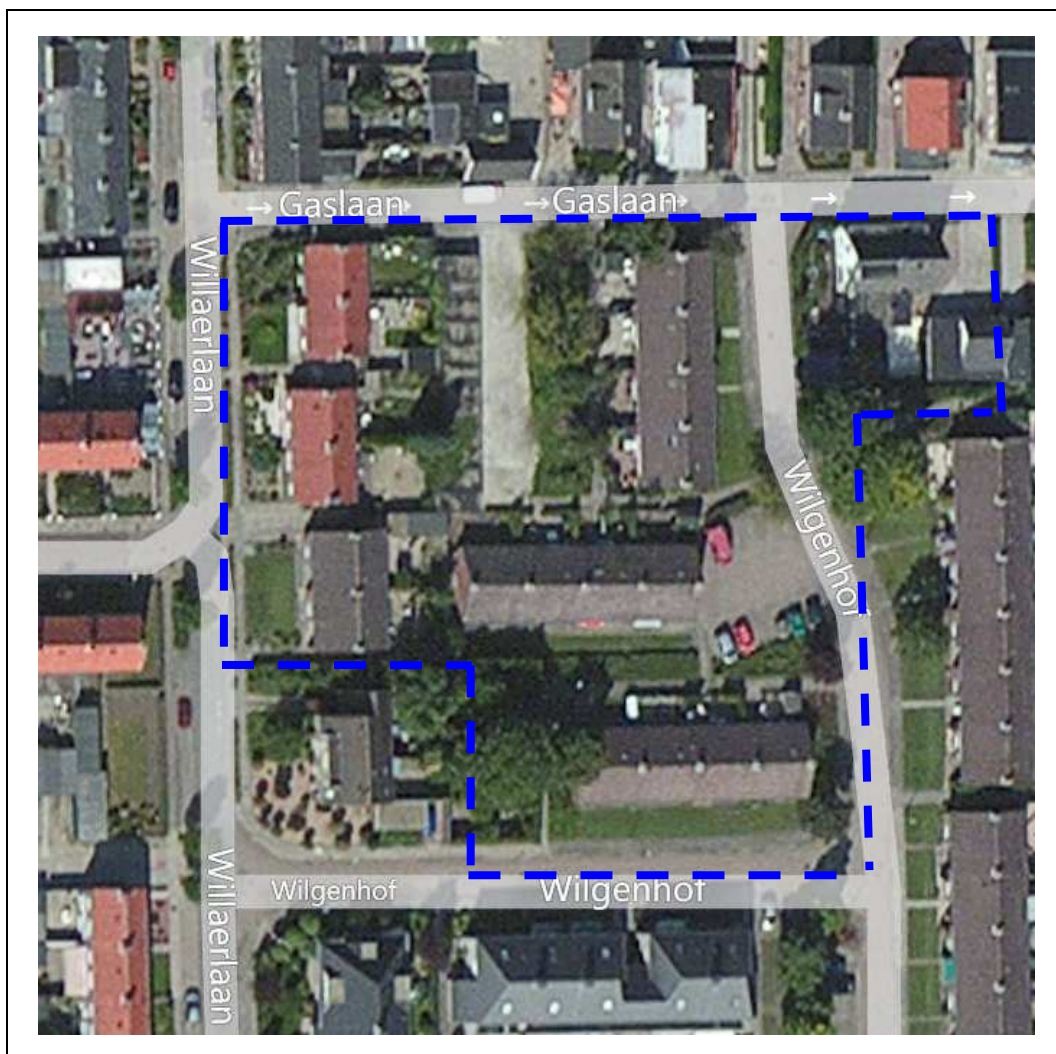
Op het voormalige gasfabriekterrein aan de Willaerlaan en Wilgenhof staan op dit moment 18 seniorenwoningen (geschakelde woningen en 2[^]1-kapwoningen), 12 garages en één blok 2[^]1-kapwoning (gezinswoning). De grond ter plaatse is verontreinigd en dient gesaneerd te worden. Na sanering worden op deze locatie 16 appartementen en 14 eengezinswoningen gebouwd. De 2[^]1-kapwoning blijft behouden en behoort niet tot het plangebied. De woningen aan de Gaslaan 1 en 3 maken tevens onderdeel uit van dit bestemmingsplan, doordat de aansluiting met de Wilgenhof licht wijzigt.

Het plangebied kent in de huidige vorm een andere opzet dan de geplande nieuwbouw. De ontwikkeling past derhalve niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Het project zal conform de voor Bestemmingsplannen vereiste procedure in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen om zodoende de status van Vigerend Bestemmingsplan te verkrijgen.

Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing projectgebied (globaal)



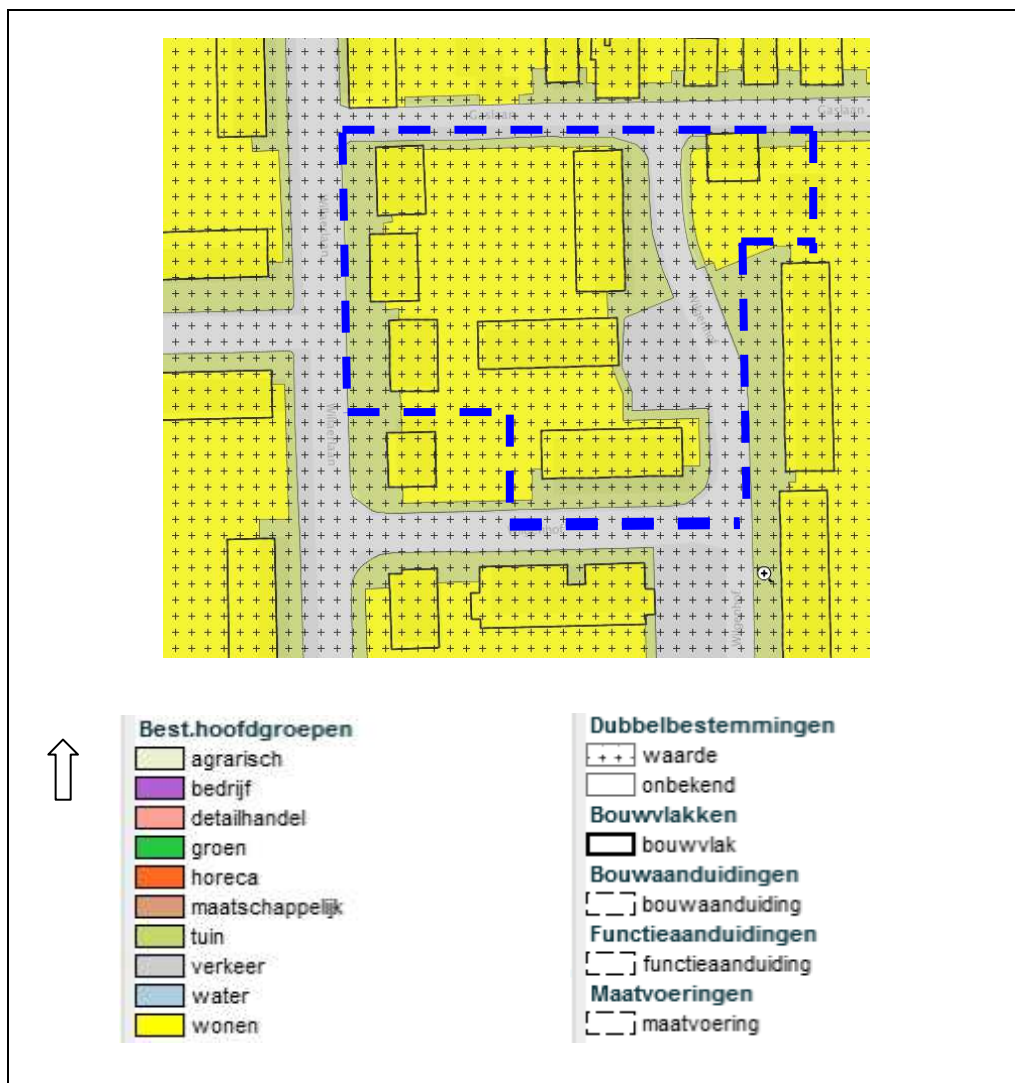
1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de kern Scherpenzeel en behoort tot de wijk Bomenbuurt. Het gebied wordt begrensd door de Gaslaan (noordzijde), Wilgenhof (oost- en zuidzijde) en de Willaerlaan (westzijde).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan 'West' (NL.IMRO.0279.BP2012West) van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013. In de toelichting van dat bestemmingsplan is de ontwikkeling op het voormalig Gasfabrieksterrein reeds aangegeven, waarbij gesteld wordt dat voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.

Figuur 1.3 Verbeelding; Bestemmingsplan West, gemeente Scherpenzeel



De gronden binnen het plangebied worden als volgt aangeduid:

- Enkelbestemming wonen
- Verkeer
- Tuin
- Dubbelbestemming Waarde- Archeologische verwachting 3

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) woningen;
- b) beroep aan huis,

met de daarbij behorende:

- 1. tuinen, erven en terreinen;
- 2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- 3. groenvoorzieningen;
- 4. waterhuishoudkundige voorzieningen

De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter, de toegestane bouwwijze betreft woontypen 2^A1 kap (Willaerlaan) en aaneengeschakeld (Wilgenhof).

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) verkeersdoeleinden;
- b) groenvoorzieningen;
- c) speelvoorzieningen;
- d) parkeervoorzieningen;
- e) nutsvoorzieningen;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'garage': tevens garageboxen;
- g) evenementen;
- h) waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b) parkeervoorzieningen;
- c) wegen en paden;
- d) in- en uitritten.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

In deze bestemmingsplantoelichting wordt allereerst de huidige situatie van de planlocatie en de omgeving in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het relevante beleid. Vervolgens wordt het voorgenomen plan toegelicht in hoofdstuk 4. Aansluitend wordt in hoofdstuk 5 het plan getoetst aan ruimtelijke- en milieuaspecten. Hoofdstuk 6 bevat een juridische toelichting op de planregels. Vervolgens wordt de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling beschreven. Er wordt afgesloten met een eindconclusie.

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en het huidige gebruik van de locatie en de omgeving.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Scherpenzeel is een karakteristiek dorp. Vooral het centrum rond de oude hervormde kerk kent een authentieke sfeer.

Dicht tegen het oude centrum en in een parkachtige omgeving staat Huize Scherpenzeel. De huidige vormgeving dateert uit het midden van de 19^e eeuw. Het bouwwerk als versterkt huis is veel ouder en ligt op het grensgebied van de regio's Het Sticht en Gelre.

Ten noorden van Scherpenzeel ligt, als onderdeel van het Landgoed Scherpenzeel, het landgoed Oud Willaer. Een intiem natuurlandschap waar vroeger drie hoeves stonden. Vandaag de dag is één hoeve overgebleven. Het landgoed is verbonden met Scherpenzeel door een rechte as: Oud Willaer en de Willaerlaan. Tussen het landgoed en Scherpenzeel liggen de sportvelden, waaronder het zwembad, en de Eikenlaan. Een kenmerkende ruime laan aan de rand van Scherpenzeel met overwegend vrijstaande huizen uit het midden van de vorige eeuw.

De ontwikkelingslocatie 'gasterrein' ligt tussen deze twee gebieden van hoge kwaliteit. Lopend vanuit het centrum of de Eikenlaan neemt de kwaliteit van de gebouwde omgeving af. De Lindenlaan en Prinses Margrietlaan vormen hierin een positieve uitzondering. De bebouwing in de directe omgeving van het gasterrein heeft een kwaliteitsimpuls nodig.

Ter plaatse van het plangebied stond voorheen een gasfabriek. Een karakteristiek gebouw, waar het gas voor Scherpenzeel uit steenkool werd gedestilleerd.

2.2 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in de Bomenbuurt en beslaat een woonblok dat begrenst wordt door de Gaslaan, Wilgenhof en de Willaerlaan. De bebouwing in het projectgebied bestaat uit senioren rijwoningen van één bouwlaag met daarop een zadeldak. Aan de Willaerlaan zijn de woningen twee aaneengeschakeld. Op het middenterrein, aan de achterzijde van de woningen bevinden zich garageboxen die vanuit de noordzijde bereikbaar zijn. Aan de oostzijde van het plangebied is een parkeerterrein gelegen. Ten aanzien van de groenvoorziening heeft de locatie een open karakter, met veel gazons en laagblijvende heesters. Verspreid in het plangebied zijn enkele solitaire bomen aanwezig.

Aangrenzend aan het woonblok zijn verschillende type grondgebonden woningen gesitueerd. De omliggende straten zijn alle voorzien van trottoirs en gelet op de verkeersklasse gelijkwaardig. De Willaerlaan en Wilgenhof worden door volwaardige laanbomen geaccentueerd. Nabij het projectgebied worden de rijbaan en het trottoir van de Willaerlaan gescheiden door een lage haag. Het plangebied is getypeerd als woongebied.

Figuur 2.1 Westzijde plangebied aan de Willearlaan



Figuur 2.2 Noordzijde plangebied aan de Gaslaan



Figuur 2.3 Noordzijde plangebied, garageboxen aan de Gaslaan



Figuur 2.4 Oostzijde plangebied aan de Wilgenhof



3 Beleidskader

Binnen diverse beleidskaders, op zowel Rijks, als provinciaal en gemeentelijk niveau zijn hoofdlijnen voor ontwikkelingen beschreven. In dit hoofdstuk worden relevante onderdelen daarvan, welke betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling, beschreven. Tevens wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt met het vigerende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk tot 2028 drie hoofddoelen heeft:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat:

- afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap, aan de provincies en gemeenten worden overgelaten.
- Het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer bij provincies en gemeenten komt te liggen.
- Gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die:

- nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten),
- waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en
- land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de Structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de Rijksbelangen beschermen.

Planspecifiek

Zoals aangegeven legt het Rijk met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer verantwoordelijkheden bij de lagere overheden: provincies en gemeenten. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorzien heeft geen aanknopingspunten met het rijksbeleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is op 30 december 2011 in werking getreden en de laatste wijziging is in werking getreden op 1 oktober 2012. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling. De Barro en de Rarro zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Subconclusie

Het project voldoet aan het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, mede door een kwaliteitsverbetering in de wijk te realiseren, waarbij tevens de leefbaarheid vergroot wordt. Hierbij wordt effectief gebruik gemaakt van reeds bebouwde omgeving.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Gelderland (2005) en nota Regels voor Ruimte (2006)

Voor de afstemming van het bestemmingsplan op het provinciaal beleid is primair het streekplan Gelderland 2005 (Kansen voor de regio's) van de provincie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005 en in werking getreden op 20 september 2005 van belang. De provincie werkt momenteel aan nieuw beleid, welke de structuurvisie van 2005 zal vervangen. Het ontwerp hiervan (ontwerp-omgevingsvisie) heeft van 21 mei t/m 3 juli 2013 ter inzage gelegen.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie – in samenwerking met de beleidsinstrumenten van de andere omgevingsplannen – de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland,
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een
- bovengemiddelde groei,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren,
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,

- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Bij de (her-)inrichting van woongebieden is de leefbaarheid voor de bewoners een leidend principe. Woningdifferentiatie naar soort en type in relatie tot de vraag vanuit de bevolking staat daarom voorop, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van een pakket van voorzieningen in de nabijheid van de woning vormen belangrijke aandachtspunten.

Duurzame stedelijke ontwikkeling ziet in woongebieden ondermeer toe op een goede waterhuishouding en op ontsluitingsmogelijkheden voor het langzame verkeer.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (2013)

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

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

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

Op de kaart Verstedelijking die hoort bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland is te zien dat het plangebied is aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Woonvisie Gelderland, KWP3 (Kwalitatief Woonprogramma) 2010-2019

De productie van de woningbouw staat onder grote druk. De gevolgen van de recessie zijn voor iedereen merkbaar. In het KWP zijn integrale afspraken opgenomen over hoe om te gaan met de huidige ontwikkelingen. Het KWP beslaat een periode van tien jaar. Waarbij de komende drie jaar, in het licht van de recessie, extra wordt ingespannen om de productie op peil te houden.

De provincie is opgedeeld in regio's. De gemeente Scherpenzeel valt onder de regio De Vallei. Voor deze regio is het navolgende ontwikkelingstraject opgesteld.

De lokale woonvisies en de woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties samen met de aangetoonde woningbehoefte (het referentiekader) vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio De Vallei. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven staan, zullen de gemeenten en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om de volgende afspraken te realiseren:

- a) Meer huurwoningen in de nieuwbouw (ambitie-indicatie voor de regio, conform het netto referentiekader: 38 %, ruim 4.500 nieuw te bouwen woningen. Dit is exclusief compensatie voor te slopen en te verkopen huurwoningen).
- b) Regio, gemeenten en woningcorporaties stimuleren regelingen die betaalbare woningbouw bereikbaar houden voor de doelgroep
- c) Partijen streven naar dit aandeel door in de bestaande voorraad en de nieuwbouw meer woningen te realiseren, geschikt te maken en strikter te reserveren voor ouderen die voldoen aan de definitie van nultredenwoning
- d) De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd.

Subconclusie

Vanuit het Streekplan wordt tegemoet gekomen aan het beleid door de leefbaarheid op de locatie te vergroten. Conform het KWP wordt de vervangende nieuwbouw gericht op onder andere dezelfde doelgroep (ouderen).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Scherpenzeel

Op 31 oktober 2013 is de structuurvisie Scherpenzeel door de gemeente vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ontwikkeling tot 2030.

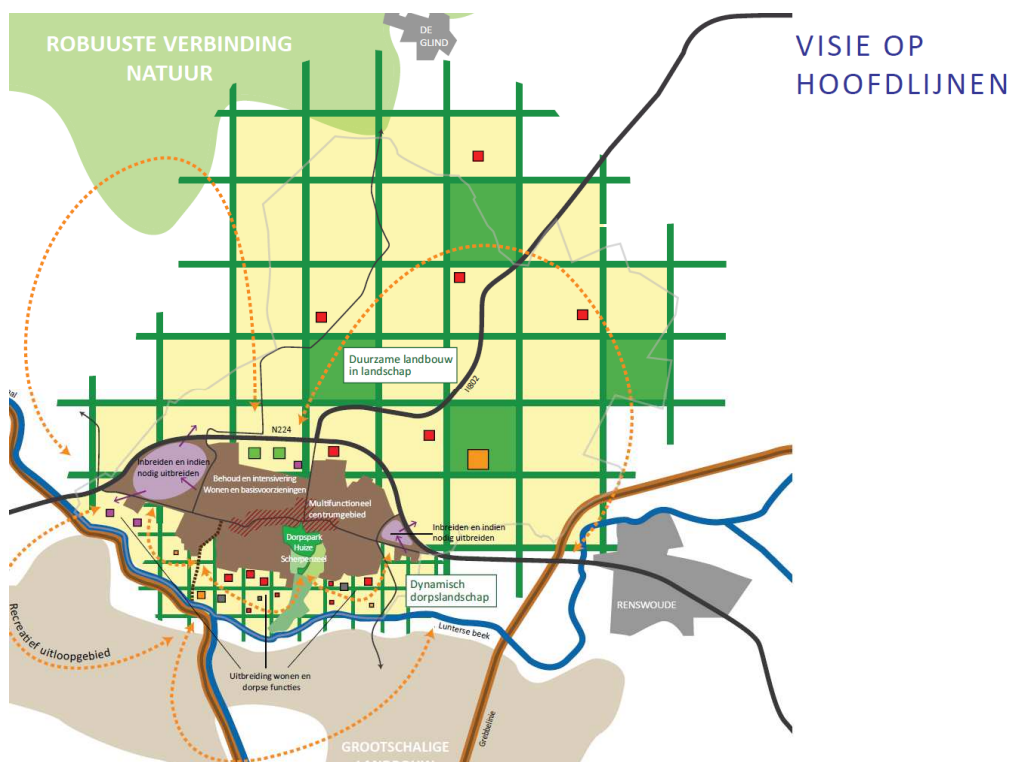
De ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor het dorp is gericht op het behoud van het groene karakter van de kern. De afgelopen jaren is inbreiding erg belangrijk geweest waardoor het bestaande dorpsgebied verdicht is geraakt. Inbreiding blijft mogelijk in de toekomst, zo lang er sprake is van transformatie en herstructurering. Groene plekken in het dorp dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven. Daarnaast zal uitbreiding nodig zijn om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen.

De volgende criteria zijn daarom op Scherpenzeel en op het deelgebied van toepassing (zie ook figuur 3.1):

- Scherpenzeel = woongemeente
- Groei tot circa 4.000 woningen in 2030
- Vraaggericht bouwen
- Meer verscheidenheid in het woningenbestand
- Bouwen in en buiten het dorp
- Behoud landelijk karakter
- Bouwen van woningen gaat samen met investeren in de woonomgeving

- Sterkere scheiding tussen snel en langzaam verkeer in de woonomgeving

Figuur 3.1 Structuurvisie Scherpenzeel



Subconclusie

Op gemeentelijk niveau wordt voldaan aan de hierboven beschreven criteria. Het bouwen gaat samen met investeren in de woonomgeving. Dit betreft onder andere de sanering van de bodemverontreiniging, oplossen van een parkeerprobleem en vervangen van oude bebouwing.

Welstandsnota 2009

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Scherpenzeel en dient als toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen. Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om vergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Deze redelijke eisen van welstand zijn in de welstandsnota per deelgebied beschreven.

De volgende beoordelingscriteria worden toegepast:

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

Naar inhoud hebben de criteria betrekking op de volgende aspecten:

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

Deze criteria zijn gebiedsafhankelijk. Voor zaken waarin de gebiedscriteria niet voorzien, wordt teruggevallen op algemene criteria. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal mede beoordeeld worden op de criteria van welstand.

Subconclusie

Welstandsbeoordeling maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor bouw, waarmee invulling wordt gegeven aan het Welstandsbeleid.

Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020

Het woonbeleid van de gemeente Scherpenzeel is beschreven in de woonvisie 2013-2020. De woonvisie onderschrijft de 'kracht' van Scherpenzeel:

De kwaliteiten van Scherpenzeel als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter en het goede aanbod aan voorzieningen. In het woonbeleid wordt met deze kwaliteiten zorgvuldig omgegaan om de aantrekkelijkheid van Scherpenzeel te handhaven.

Uit dit uitgangspunt komen een aantal beleidsdoelstellingen voor nieuwbouw die gerealiseerd dienen te worden:

- 2013-2015: 105 woningen ofwel 35 woningen per jaar. Dit aantal is gebaseerd op de geschatte maximale marktopnamecapaciteit volgens de FoodValley studie.
- Focus op de groep middeninkomens, waaronder een groep starters. Binnen deze groep is er behoefte aan dure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Gezien de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn moet er een duidelijk accent liggen op voor ouderen geschikte woningen. Daarbij is differentiatie van het aanbod nodig, niet alleen (huur)appartementen maar ook grondgebonden seniorenwoningen en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Het is van belang dat nieuwbouw voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en levensloopbestendigheid. Naast het Bouwbesluit waar woningen vanzelfsprekend aan moeten voldoen, is WoonKeur een belangrijk toetsingskader voor de gemeente.

Subconclusie

Op gemeentelijk niveau wordt tegemoet gekomen aan de beleidsdoelstellingen ten aanzien van nieuwbouw.

Gemeentelijk verkeers en vervoerplan (GVVP). (2012-2016)

Het GVVP is een kaderstellende notitie. Dit betekent dat het beleid en de planvorming op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende vijf jaar in dit GVVP wordt vastgelegd. In augustus 2011 is het GVVP vastgesteld.

De hoofddoelstelling van het GVVP is als volgt geformuleerd:

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

De beleidsspeerpunten van dit GVVP bestaan uit de volgende drie hoofdpunten

Veiligheid

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

Leefbaarheid

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

Bereikbaarheid

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

Subconclusie

Op gemeentelijk niveau wordt tegemoet gekomen aan de beleidsdoelstelling ten aanzien de hierboven beschreven beleidspunten.

Archeologie en monumenten

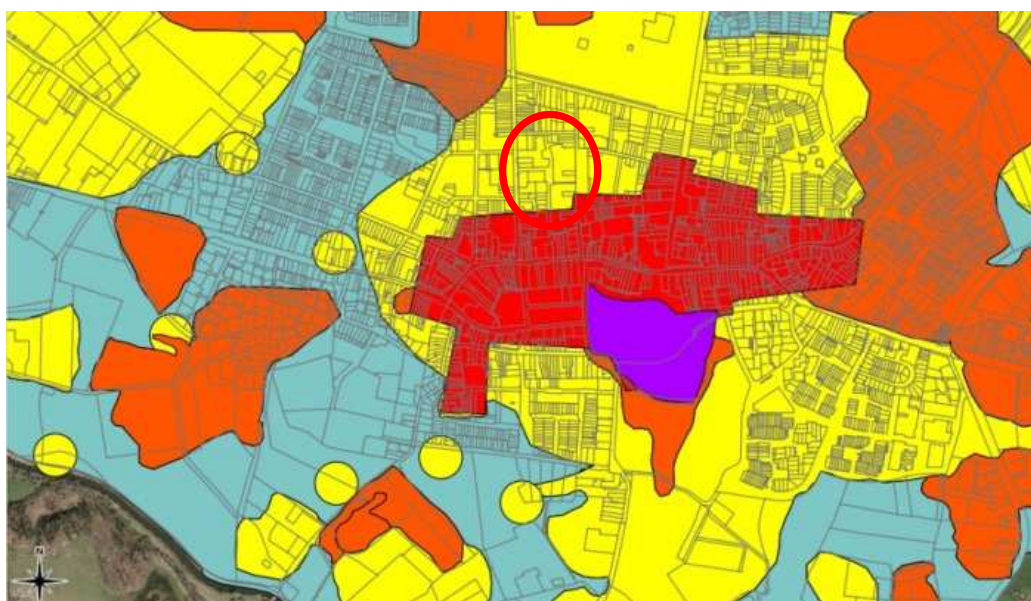
Ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Scherpenzeel in 2009 het beleidsdocument ‘Archeologische monumentenzorg in de gemeente Scherpenzeel’ vastgesteld.

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

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

Op basis van het beleidsdocument geldt een onderzoeksplicht voor plannen welke een grotere verstoring veroorzaken dan 100 m². Om het archeologisch beleid praktisch meer uitvoerbaar te maken is de notitie "Mag het iets minder zijn?" vastgesteld. De notitie is opgesteld door de regioarcheoloog, 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.

Figuur 3.1 Archeologisch beleidsadvieskaart



De projectlocatie valt conform de beleidsadvieskaart in categorie 6, zone met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De ondergrens voor onderzoek in deze categorie is 1000 m².

Subconclusie

Op gemeentelijk niveau wordt tegemoet gekomen aan de beleidsdoelstelling ten aanzien de hierboven beschreven criteria.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente voor het projectgebied. Het plan voorziet in een revitalisatie van een oude woonwijk, waarbij een bestaande bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Het plan leidt tot een verbetering in kwaliteit van de woningen en geeft een leefbaarheidsimpuls. De locatie is opgenomen als herstructureringslocatie in de Structuurvisie Scherpenzeel en voldoet aan de doelstellingen.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een nadere beschrijving gegeven van het project, waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten en de invulling van het plan worden toegelicht.

4.1 Uitvoering

In deze paragraaf worden de belangrijkste uitgangspunten van het beschreven. Per onderdeel wordt een toelichting gegeven. In figuur 4.1 is het plan gevisualiseerd.

Binnen het projectgebied worden de volgende functies gerealiseerd:

- Appartementengebouw
- Eengezinswoningen
- Parkeervoorzieningen

Figuur 4.1 Uitwerking plan Willaerlaan / Wilgenhof



Figuur 4.2 Isometrie plan Willaerlaan / Wilgenhof



Appartementengebouw

Het appartementengebouw dat in de noordwest hoek van het plangebied gepland is krijgt deels twee en drie bouwlagen. Binnen het appartementengebouw worden 16 wooneenheden gerealiseerd. De appartementen op de begane grond beschikken over een tuin. De bergingen zijn aan de achterzijde van het complex gesitueerd.

Eengezinswoningen

Aan de noord-, oostzijde worden 14 eengezinswoningen gebouwd. De rijwoningen worden gesitueerd als drie blokken van respectievelijk vier, vijf en vijf aaneengeschakelde woningen. Daarmee wordt qua typering van de bebouwing aangesloten op woningtype die in de rest van de wijk veelvuldig toegepast zijn. De 10 woningen die aan de Wilgenhof gesitueerd zijn worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en beschikken allen over een tuin met berging. De 4 woningen aan de Gaslaan zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. Tevens is dit bouwblok verder van de weg geprojecteerd.

Parkeervoorzieningen en ontsluiting

Aan de westzijde van het appartementencomplex wordt een centraal parkeerterrein aangelegd, dat een directe aansluiting biedt op de Willaerlaan. Langs deze Willaerlaan worden bestaande parkeervoorzieningen opgewaardeerd. Het oostelijke deel van de Wilgenhof is in de huidige situatie een doorgaande weg. Na de planvorming wordt deze straat als doodlopende weg ingericht met aangrenzend parkeervoorzieningen. Aan de Gaslaan worden vaste langspaarkeerplaatsen aangelegd, deze zijn er nu niet. Dit gebeurt deels ook aan de Wilgenhof (Zuid).

Op het parkeerterrein nabij het appartementencomplex worden bomen geplant. Het plangebied krijgt aan alle zijden een trottoir, waarbij aan de oostzijde sprake is van een vrijliggend trottoir. Binnen het plangebied worden meerdere wandelpaden aangelegd om zodoende de achterom-toegangen (tuinen), bergingen en de achterentree van het appartementencomplex te ontsluiten, waardoor het gebied ook voor voetgangers goed bereikbaar is.

Gaslaan 1 en 3

Gaslaan 1 en 3 maken ook onderdeel uit van dit plan. Enerzijds omdat de aansluiting aan de zijde van de Wilgenhof anders wordt en anderzijds als reparatie op het Bestemmingsplan West.

De aansluiting met de Wilgenhof wordt anders, omdat de Wilgenhof geen doorgaande verkeersroute meer wordt. Daarnaast wordt de weg licht omgelegd. Tevens wordt een perceel grond welke vrijkomt door de herinrichting van de openbare ruimte, toegevoegd aan de woonbestemming van Gaslaan 3.

De reparatie op het Bestemmingsplan West heeft te maken met dat de locatie Gaslaan 1-3 in het vigerend bestemmingsplan de Bouwaanduiding "Vrijstaand" heeft, terwijl sprake is van een 2-1 kap. De Bouwaanduiding is gewijzigd in "Twee-aaneen, conform de huidige methode. Het bouwvlak is ongewijzigd ten opzichte van het Bestemmingsplan West.

4.2 Bodemsanering

In het plangebied is de bodem plaatselijk ernstig vervuild als gevolg van activiteiten van een voormalig gasfabriek. Voor realisatie van het plan worden de bestaande woningen gesloopt en de bodem gesaneerd.

4.3 Conclusie

Op de huidige locatie is sprake van bodemvervuiling, daarbij komt dat de woningen binnen het plangebied van een matige kwaliteit zijn. Door nieuwbouw zal de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk worden vergroot.

Kwaliteitsverbetering bestaat verder uit de onderstaande elementen:

- In het plangebied wordt de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd. Om dit mogelijk te maken is sloop van de huidige woningen onvermijdelijk. Op de locatie worden nieuwe woningen van een hogere kwaliteit teruggebracht

- De bebouwing is in het nieuwe plan deels anders gestructureerd. De bebouwing wordt parallel aan de omliggende straten gesitueerd. In het nieuwe plan wordt de bebouwing straatgericht en worden tussen de bebouwing doorgangen gerealiseerd. Hierdoor kan de binnenruimte beter benut worden voor de achtertuinen van de grondgebonden woningen en de appartementen op de begane grond.

5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit deel wordt het plan, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.1 Verkeerskundige aspecten

De planlocatie wordt ontsloten via de omliggende straten; Willaerlaan (hoofdontsluiting), Gaslaan en Wilgenhof. De oostzijde van de Wilgenhof wordt als doodlopende weg ingericht, zodat alleen bestemmingsverkeer aangetrokken wordt. De Gaslaan is aangemerkt als eenrichtingsstraat, waarmee de doorstroming in deze straat wordt bevorderd.

Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld (zie onderstaande tabel). De parkeernormen zijn afgeleid van het Programma van Eisen Openbare Ruimte 2010.

Tabel 5-1 Parkeerbalans

ONDERDEEL	AANTAL WOON-EENHEDEN	PARKEERNORM	AANTAL PLAATSEN
Vraag:			
Grondgebonden woningen	14	2,0	28
Appartementen	16	1,6	26
Totaal	30		54
Realisatie:			
Parkeerterrein appartementen			30
Hoekwoningen (eigen terrein)			4
Wilgenhof (oost) haaks-parkeren			17
Wilgenhof (zuid) langs-parkeren			4
Gaslaan langs-parkeren			9
Willaerlaan langs-parkeren			8
Positie nader te bepalen			3
Totaal			75

Het plan voorziet in 21 parkeerplaatsen meer dan benodigd voor het plan zelf. Hiermee wordt voorzien in parkeerbehoefte welke aanwezig is vanuit de omgeving van het plangebied.

5.2 Waterhuishouding

Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

De locatie wordt omsloten door de Willaerlaan, de Gaslaan en Wilgenhof. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.850 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 2.870 m². In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 3.265 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt hiermee circa 395 m².

Tabel 5.2: Verhard oppervlak

ONDERDEEL	BESTAAND (M ²)	NIEUW (M ²)
Bebouwing	1.350	1.265
Overige verharding	1.520	2.000
Totaal verhard oppervlak	2.870	3.265

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is gebruik gemaakt van het actualiserend onderzoek door DHV (rapportage "Actualiserend onderzoek voormalige gasfabriek te Scherpenzeel", d.d. juni 2010).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De ondergrond bestaat overwegend uit een matig fijn, matig siltig, matig humeus zandpakket.
- Voor de freatische grondwaterstand kan een gemiddelde grondwaterstand worden aangehouden van 0,75 m -maaiveld.
- In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De bestaande hoogtes op basis van inmeting door BOOT organiserend ingenieursburo zijn als volgt:

- De bestaande maaiveldhoogte op basis van inmeting verloopt van ca. 5,30 m +NAP langs de zuid- en westrand van het plangebied, naar ca. 5,70 m +NAP aan de noordoostkant van het plangebied.
- Vloerpeilen van bestaande bebouwing grenzend aan het plangebied zijn ingemeten op ca. 5,30 m + NAP aan de westzijde tot ca. 5,75 m +NAP aan de noordoostzijde van het plangebied

Op grond van bovenstaande criteria wordt het infiltreren van het hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan van waterschap Vallei & Veluwe.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 17 september 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Vallei & Veluwe bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van het waterschap en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur waterschap Vallei & Veluwe 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Proces van de watertoets

Er hebben vooroverleggen plaatsgevonden met zowel initiatiefnemer, gemeente Scherpenzeel als waterschap Vallei & Veluwe. De hieruit voortvloeiende afspraken zijn genoemd in deze paragraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Hemelwater en riolering

Het hemelwater binnen het plangebied zal doelmatig worden afgevoerd. Op de plangrenzen zal de leiding worden aangesloten op een, nog aan te leggen, gescheiden rioolstelsel in de Gaslaan, Willaerlaan en Wilgenhof. Tot die tijd wordt voor de hemelwaterafvoer een tijdelijke voorziening getroffen.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak met circa 395 m² toe. Vanwege de beperkte toename van het verharde oppervlak binnen het plan hoeft op aangeven van waterschap Vallei & Veluwe geen compensatie in de vorm van waterberging gecreëerd te worden.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

5.3 Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Conform de Wgh mag de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betreft de berekende waarde, inclusief een correctie van 5 dB. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast beoordeeld te worden of een voldoende leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Onderzoek

Door Abovo Acoustics is een onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai. Deze is als bijlage bijgevoegd.

De locatie betreft een 30 km zone, hetgeen betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen eisen worden gesteld. Overigens wordt in deze situatie aan de normen vanuit de Wgh voldaan. Op geen enkele locatie bedraagt de gecorrigeerde (- 5 dB) geluidsbelasting meer dan 48 dB.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk te beoordelen of geluid afkomstig van wegverkeerslawaai hinderlijk kan zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende waarde 52 dB bedraagt en dat daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Aangaande het Bouwbesluit zijn eveneens geen extra maatregelen nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof.
- Een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM), legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 1% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), geeft voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 1% of 3% grens en de grenswaarden nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan niet nodig. Onderhavig project voldoet aan deze regeling, hetgeen inhoudt dat de luchtkwaliteit volgens de wet niet getoetst hoeft te worden en het aanneemelijk is dat aan de randvoorwaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

5.5 Externe veiligheid

Bij planologische projecten, in het kader van de Wro, dient onder andere getoetst te worden op het aspect Externe veiligheid.

De essentie van het aspect Externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aan te houden (zoneren) tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Risicobronnen voor de Externe veiligheid zijn bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid).

Om de bestemming "Wonen" te kunnen vastleggen is het noodzakelijk om aan te tonen of in de directe omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de bewoners.

Normstelling en beleid

De regels ten aanzien van Externe veiligheid zijn beschreven in diverse wet- en regelgeving. De voornaamste daarvan worden in deze paragraaf toegelicht. Wet- en regelgeving zijn afgeleid van het externe veiligheidsbeleid.

De belangrijkste algemene beleidsnota's waarin het beleid voor externe veiligheid is beschreven, zijn het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) en de Toekomstagenda Milieu (2006). Nota's waarin het beleid concreter is beschreven zijn onder andere Omgaan met risico's (1989), het Kabinetsstandpunt Vuurwerkrap (2001) en Nuchter omgaan met risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004).

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven. Burgers mogen voor de veiligheid in hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico).
- De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico).

Het externe veiligheidsbeleid gaat in op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval door activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn diverse wetten en regels van belang. De belangrijkste hiervan zijn: Besluit externe veiligheid inrichtingen, Wet milieubeheer, Wet vervoer gevaarlijke stoffen, Buisleidingen en Registratiebesluit externe veiligheid.

Onderzoek

Er is een inventarisatie uitgevoerd met als doel externe risico's ten opzichte van het plangebied in kaart te brengen. De inventarisatie betreft een quick scan op basis van de website www.risicokaart.nl, tevens is een KLIC-melding gedaan. De resultaten zijn opgenomen in Tabel 5.2. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar opslag en transport van gevaarlijke stoffen, kabels en leidingen en overig.

Tabel 5.2 Resultaten Inventarisatie Externe veiligheid

RESULTATEN INVENTARISATIE	
BETREFT	RESULTAAT
<i>Opslag van gevaarlijke stoffen</i>	
Opslag van gevaarlijke stoffen	Geen opslag van gevaarlijke stoffen in nabijheid planlocatie
Vuurwerkopslag	Geen opslag van vuurwerk in nabijheid planlocatie
LPG-tankstation	Geen LPG-tankstation in nabijheid planlocatie
<i>Transport gevaarlijke stoffen</i>	
Provinciale en rijkswegen	Geen Rijks- en provinciale wegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
Gemeentelijke wegen	Over de ontsluitingswegen in de wijk vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.
Spoorwegen	Geen spoorwegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
Vaarwegen	Geen vaarwegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig.
<i>Kabels en leidingen</i>	
Gasleidingen	Geen hogedruk aardgastransportleidingen in nabijheid aanwezig.
Pijpleidingen Defensie	Geen pijpleidingen van het ministerie van Defensie in nabijheid aanwezig.
Overige kabels en leidingen	Geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig.
Hoogspannings-kabels	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig.
<i>Overig</i>	
Luchtvaart	Geen luchtvaartterreinen in de nabijheid aanwezig.
Overstroomgebied	Het plangebied is gelegen in een overstromingsgebied van het Valleikanaal, binnen de Dijkkring Gelderse Vallei. De overstromingsdiepte bedraagt 0,20 - 0,50m.

Op de planlocatie is op basis van de geraadpleegde bronnen één risicobron vastgesteld. Het betreft het risico op overstroming.

Ten aanzien van het overstromingsrisico is door het waterschap Vallei & Veluwe een calamiteitenzorgsysteem opgesteld en wordt gebruik gemaakt van een overstromingsmanagementinformatiesysteem dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Op deze wijze vindt monitoring van de waterkeringen plaats. Het onderhavige plan heeft geen significante invloed op het overstromingsrisico.

Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling (bestemming wonen).

5.6 Bedrijven en milieuhinder

Bij planologische projecten, in het kader van de Wro, dient onder andere getoetst te worden op het aspect Bedrijven en milieuhinder.

Milieuzonering is niet wettelijk voorgeschreven met uitzondering van geluidzonering op grond de Wet geluidhinder en het toepassen van de afstandseisen op basis van het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Vuurwerkbesluit.

Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van een goede ruimtelijke ordening (conform artikel 10 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende (o.a. bedrijven) en milieugevoelige functies (o.a. woningen).

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden activiteiten te verrichten. Ruimtelijk relevante hinderaspecten zijn geur, stof, geluid en gevaar.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is altijd sprake van een tweezijdig belang:

- Kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd.
- Worden bedrijven beperkt door de ontwikkeling.

Normstelling en beleid

Het wettelijke kader voor het onderzoek Bedrijven en milieuhinder wordt voornamelijk gevormd door de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Als leidraad voor beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen wordt de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

In het Activiteitenbesluit staan algemene regels ten aanzien van milieubeheer. In specifieke gevallen kunnen op basis van de Wet milieubeheer aanvullende eisen aan bedrijven worden gesteld.

De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een handreiking voor maatwerk in ruimtelijke ordeningsvraagstukken. In de publicatie worden diverse voorbeelden van milieuzonering beschreven. In de bijlage zijn richtafstanden voor milieubelastende activiteiten toegevoegd. Uitgangspunt van de publicatie is dat afstanden gemotiveerd toegepast kunnen worden. De afstanden betreffen richtafstanden. Door het nemen van bijvoorbeeld afschermende of bronmaatregelen kunnen hinderafstanden worden verkleind.

Onderzoek

Er is een inventarisatie uitgevoerd van de in de omgeving aanwezige bedrijven. Daarnaast is beoordeeld welke bedrijfstypen zijn toegestaan nabij de planlocatie. De inventarisatie betreft een quick scan. Deze is uitgevoerd op basis van vigerende bestemmingsplannen. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

Tabel 5.3 Inventarisatiebronnen Bedrijven en Milieuhinder

Nr.	BRON	DATUM	INFORMATIE OVER
1	www.ruimtelijkeplannen.nl	01-10-2013	Bedrijfsactiviteiten
2	Vigerend bestemmingsplan; - Scherpenzeel West, 2013	01-10-2013	Toegestane activiteiten

In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante bedrijfsactiviteiten toegestaan die invloed hebben op het plangebied. De omliggende functies kennen de bestemming 'groen' of 'woondoeleinden'. Bij de bestemming 'woondoeleinden' zijn huisgebonden beroepen toegestaan.

Tabel 5.4: Resultaten Inventarisatie Bedrijven en Milieuhinder

RESULTATEN INVENTARISATIE						
LOCATIE	SBI-CODE	ACTIVITEITEN	BRON	AFSTAND WONING PLANLOCATIE (M)	RICHTAFSTAND VLGS VNG PUBL. (M)	OPMERKING / RESULTAAT
Willaerlaan nr. 20		Locatie heeft bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening. Bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 1 en 2 van de VNG publicatie.	Vigerend bestemmingsplan	>50m	10-30m	Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk en valt buiten de richtafstand. Tussen bedrijf en plangebied zijn reeds diverse woningen aanwezig.
Westzijde Willaerlaan 79 t/m 87		Idem	Idem	>50m	10-30m	Idem
Zuidzijde Willaerlaan 89		Bedrijf functieaanduiding categorie 1, specialisatie loodgieter	Idem	>40m	10-30m	Idem

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling (bestemming wonen).

5.7 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bekeken of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie.

Onderzoek

Door DHV is een milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht, welke als bijlage is opgenomen.

Op de locatie heeft in het verleden een gasfabriek gestaan. Momenteel zijn op de locatie (senioren)woningen en garageboxen aanwezig. De grond is ten gevolge van de historische activiteiten van de gasfabriek verontreinigd met PAK en cyanide. Het grondwater is verontreinigd met cyanide en vluchtige aromaten.

Gelet op het gewenste gebruik (wonen) is een saneringsonderzoek verricht, gericht op het geschikt maken van de locatie voor de functie wonen met tuin (functieklassse Wonen). Door de provincie Gelderland is op 23 december 2010 met het saneringsplan ingestemd. Het saneringsonderzoek en de beschikking zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging ten gevolge van historische activiteiten (gasfabriek). Om de verontreiniging weg te nemen dienen de huidige woningen te worden gesloopt en de grond gesaneerd. Herontwikkeling van het plan maakt de benodigde sanering mogelijk. Na sanering is de grond geschikt voor de functie wonen.

5.8 Ecologie

Normstelling en beleid

Als gevolg van de plannen zal het terrein veranderen en deels worden (her)bebouwd. Bij het uitvoeren van onder meer bouwprojecten en bestemmingswijzigingen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet), Natuurbeschermingswet (NB-wet) en het Streekplan.

Onderzoek

Door Bureau Bleijerveld is een Flora en Faunaonderzoek verricht. Deze is opgenomen in de bijlage van de toelichting. Het onderzoek bestaat uit een bureau- en veldonderzoek. Ten behoeve van het veldonderzoek heeft in het najaar van 2011 een quick scan plaatsgevonden. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling). In het zomerhalfjaar van 2012 is een vleermuisonderzoek uitgevoerd met het oog op eventuele verblijfplaatsen in de woningen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan vaste nestplaatsen van Huismus en Gierzwaluw. Tenslotte is in het najaar van 2013 een terreininspectie verricht om te bepalen of de situatie veranderd is ten opzicht van de quick scan in 2011.

Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van beschermde gebieden. Een negatief effect op beschermde gebieden ten gevolge van het plan is uitgesloten.

Ten aanzien van flora zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Uit het onderzoek komt naar voren dat rekening gehouden dient te worden met:

- Broedvogels zonder vaste nestplaats
- Een zomerverblijfplaats van een Gewone dwergvleermuis.
- Het plan heeft geen negatieve invloed op overige de fauna.

Door het verwijderen van groenopstanden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, wordt verstoring van broedvogels zonder vaste nestplaats voorkomen.

Ecologisch werkprotocol

Ten behoeve van de zomerverblijfplaats is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Hiermee wordt de functionaliteit op lange termijn geborgd. In het protocol is aangegeven welke maatregelen getroffen dienen te worden tijdens sloop en bij nieuwbouw. Het protocol is als bijlage opgenomen in de rapportage van het Flora en Faunaonderzoek.

Conclusie

Door het werken middels een ecologisch werkprotocol wordt de functionaliteit voor beschermde diersoorten op lange termijn geborgd.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen bij de voorbereiding van een project.

Naast archeologie dienen ook andere cultuurhistorische waarde in het proces van de ruimtelijke ordening worden geïnterpreteerd en geanalyseerd. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Archeologie

Door ADC Archeoprojecten is een archeologisch bureauonderzoek verricht.

Het plangebied is gelegen binnen een relatief laag deel van het dekzandlandschap. Dit betekent dat er een middelhoge kans geldt voor de aanwezigheid van archeologische resten. De archeologische resten kunnen uit alle archeologische perioden afkomstig zijn. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen met uitzondering van resten gerelateerd aan de dorpskern van Scherpenzeel, waarvan de oorsprong teruggaat tot in de Late Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich echter buiten de dorpskern, deze resten worden daarom niet verwacht. Deze bevindt zich ca. 200 m ten zuiden van het plangebied en dergelijke resten worden niet specifiek in het plangebied verwacht.

De resten kunnen direct aan of onder het maaiveld, of indien in het plangebied een laar-podzolgrond aanwezig is, onder een (dun) plaggendeek voorkomen. De verwachte archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk of vuursteenstrooiingen. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren.

Door de regioarcheoloog is bepaald dat de mate van verstoring voldoende inzichtelijk is gemaakt door de bouw van de gasfabriek incl. teerputten, de sloop van dezelfde fabriek, een gedeeltelijke diepte sanering, het bouwrijp maken van het terrein, een wegcunet, de funderingen van de nieuwe woningen, kabels en leidingen etc. Aangezien zich dit allemaal heeft afgespeeld op een halve hectare kan gesteld worden dat het terrein zwaar verstoord is. Archeologische resten worden niet verwacht.

Rijksmonumenten

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

Gemeentelijke monumenten

De gemeente heeft besloten tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en heeft hiervoor een gemeentelijke monumentenverordening 'monumentenverordening gemeente Scherpenzeel 2012' vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Cultuurhistorische structuren

De kaart Gelderse cultuurhistorie van de provincie Gelderland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten aanwezig zijn. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

5.10 Leidingen

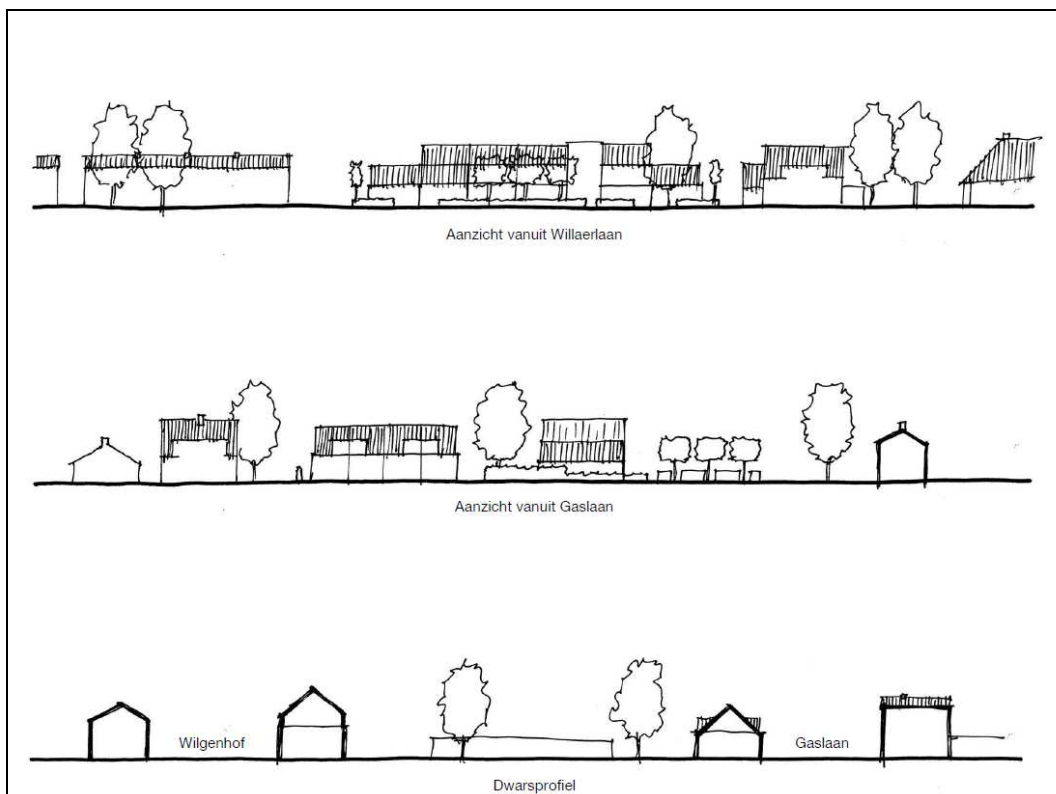
Er zijn in het projectgebied en de directe omgeving geen planologisch relevante kabels en leidingen gevonden.

5.11 Stedenbouwkundige aspecten

De architectuur die ontwikkeld is voor deze locatie is geïnspireerd door de bebouwing welke er vroeger stond. Deze is eigentijds uitgewerkt aan de karakteristieken van de oude gasfabriek.

De vormgeving van de gasfabriek was gebaseerd op rationaliteit en doelmatigheid. De vormgeving van het plan verwijst naar de historie, gestoeld op moderne bouwtechnieken.

Figuur 5.1 Impressie plan



De vormgeving van het appartementengebouw wijkt af van de bebouwing in de omgeving. Met de gekozen vormgeving wordt beoogd meer variëteit en kwaliteit in de bebouwing vorm te geven. Aangezien het appartementengebouw uit drie bouwlagen bestaat zal dit gebouw qua hoogte weinig afwijken van de grondgebonden woningen. De opzet van de eengezinswoningen, sluiten aan bij de omgeving, waarbij rijwoningen veelal zijn opgetrokken uit 2 bouwlagen met een kap. De woningen aan de Gaslaan bestaan uit 1 bouwlaag met een kap.

5.12 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwbouw van kantoren en woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in Energie Prestatie Normen (EPN). De huidige EPC-eis voor woningen is 0,6.

Sinds 1 juli 2012 geldt de energieprestatienorm NEN 7120 voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw, waarmee eerdere NEN-normen komen te vervallen. De norm is zodanig dat in de nieuwbouw duurzame voorziening opgenomen zullen moeten worden. Dit zal onderdeel uitmaken van de technische uitwerking en de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben op 28 april 2005 het Convenant Duurzaam Bouwen in de Regio De Vallei 2005 - 2007, "gezond- en toekomstgericht bouwen", ondertekend. Doelstelling van het convenant is dat zorgvuldig wordt omgegaan met het milieu van nu en in de toekomst. Bij duurzaam bouwen wordt erop gelet dat uitputting van energiebronnen en grondstoffen wordt voorkomen. Ook wordt rekening gehouden met minder vervuiling van bodem, water en lucht en bescherming van planten, dieren en landschappen. Dit allemaal om ervoor te zorgen dat ook toekomstige generaties beschikken over een schone, gezonde leefomgeving, voldoende energie en grondstoffen. Hier in Nederland, maar ook in de rest van de wereld.

Bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen, dient op standaardlijsten aangegeven te worden welke vaste en welke variabele maatregelen er voor het bouwplan getroffen zijn. De keuze voor toepassing van materialen en andere maatregelen wordt overgelaten aan de bouwer. Plannen dienen daarbij in beginsel wel te voldoen aan de in het convenant opgenomen minimumeisen.

5.13 Milieueffecten

Het bestemmingplan maakt een stedelijke herontwikkeling mogelijk. Op basis van de omvang van het plan en het Besluit van 21 februari 2011 tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) is hiervoor een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. In deze paragraaf is de beoordeling opgenomen.

Tabel 5.5: Effectbeoordeling

RESULTAAT	EFFECT
<i>Kenmerk van het project:</i>	
Omvang van het project	Plan: 16 appartementen en 14 grondgebonden woningen, ca. 0,6 ha
Cumulatie met andere projecten	Niet van toepassing
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Regulier: Baksteen, grond, hout Wegen: puin, asfalt en klinkers Woningen worden energiezuinig gerealiseerd, conform de geldende EPC.
Productie afvalstoffen	Niet van toepassing
Verontreiniging en hinder	Aanleg: verkeer, geluid Gebruik: verkeer Binnen het vigerend bestemmingsplan is bouw van woningen mogelijk. Ten opzichte hiervan is wijziging van effect minimaal.
Risico voor ongevallen	Ontwikkeling zelf draagt niet bij aan verhoging risico voor ongevallen Plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de risicobron 'overstroming'.
<i>Plaats van het project:</i>	
Bestaand grondgebruik	Het terrein is momenteel bebouwd. Binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen woningen gerealiseerd worden.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen gevoelige gebieden in de omgeving van het plan aanwezig.
Natura 2000	Het dichtstbijzijnde beschermd gebied betreft de Veluwe (Natura 2000). De afstand tot dit gebied en het tussenliggend gebruik is zodanig dat effect is uitgesloten.
<i>Kenmerken van het potentiële effect:</i>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Beperkt aansluitend op bestaande woonkern/ omgeving Binnen het vigerend bestemmingsplan is bouw van woningen mogelijk. Ten opzichte hiervan is wijziging van effect minimaal.
Waarschijnlijkheid effect	Klein

RESULTAAT	EFFECT
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Aanleg: verkeer, geluid, licht en trillingen Gebruik: verkeer Zoals eerder aangegeven is het effect ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden beperkt.
Natura 2000	Er is geen ecologische relatie tussen de Natura-2000 gebieden en de planontwikkeling

Conclusie:

Het plan betreft de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk project'. De wijziging van de situatie betreft de vorm, positie en het aantal woningen. De omvang van het plan valt buiten de drempelwaarde voor een m.e.r. beoordelingsplicht. Op basis van deze vormvrije m.e.r. wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

6 Juridische planbeschrijving

De gewenste ontwikkelingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1 Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen “Tuin”, “Verkeer” en “Wonen”. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2 Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin

De bestemming “Tuin” is opgenomen voor voortuinen en daar waar noodzakelijk voor zijtuinen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van erkers is een regeling opgenomen.

Deze regeling houdt in dat erkers, zowel aan de voorgevel als een hoekerker, zijn

toegestaan. Hiervoor zijn in de regels voorwaarden opgenomen. Tevens geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen afhankelijk is van de grootte van het perceel. Hierbij geldt onverminderd dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij elke woning niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel (met uitzondering van ter plaatse appartementengebouw. Deze bepalingen zijn zowel in de bestemming Wonen als de bestemming Tuin opgenomen, zodat deze bepalingen gelden voor het gehele woonperceel.

Verkeer

Het openbare gebied is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen e.d. toegestaan.

Wonen

Deze bestemming geldt voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. De nieuwe woningen dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak in de bouwwijze welke binnen het bouwvlak is aangegeven (gestapeld, twee-aaneen of aaneengebouwd). De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding "maximum goot- en bouwhoogte" of "maximum bouwhoogte".

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

In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen beroep aan huis en bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het toegestaan de woning te gebruiken voor beroep aan huis. Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de uitoefening van bedrijf aan huis en mantelzorg onder bepaalde voorwaarden toe te laten.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor een seksinrichting of voor een stort/opslagplaats.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen, alsmede voor overstekende ondergeschikte bouwdelen (zoals balkons).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene afwijking opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 %.

Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

7.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Gaslaan" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in de periode van 10 december 2013 tot en met 21 januari 2014 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Op 14 januari 2014 is een inloopavond gehouden. Binnen de gestelde termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze is uitgewerkt in de Nota Zienswijzen.

7.3 Beroep

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

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan voorziet in de herstructurering van een deel van de Bomenbuurt. Na sanering van het voormalige gasfabriekterrein ontstaat ruimte voor ontwikkeling van woningbouw. Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van projectgebied en de naaste omgeving.

Het plan wordt gerealiseerd door Stichting Woonstede. Er is een anterieure overeenkomst waarin wijze van verrekening van kosten is vastgelegd. De gemeente brengt grond in en bekostigt deels de bodemsanering. Daarnaast wordt vanuit de provincie subsidie verstrekt voor de bodemsanering.



BOOT: ingenieurs met een verhaal

Werken aan een duurzame leefomgeving. Dat is het kleurrijke verhaal van BOOT. Een verhaal dat zich afspeelt in woonwijken en op bedrijventerreinen, op sportvelden en bungalowparken of gewoon in de natuur. Een verhaal in grijs en groen dus. Ze wisselen elkaar af en gaan soms ook in elkaar over. En een verhaal met een rode draad: het verantwoord inrichten van de ruimte. De

leefomgeving waaraan we werken is immers evenzeer van ons als van toekomstige generaties. Bewust omgaan met ruimte is voor BOOT dan ook een belangrijke opgave. We zijn gespecialiseerd in ruimtelijke informatie en ruimtelijke inrichting. Daarin zijn we niet uniek, wel in onze visie en de aanpak die daaruit voortvloeit. We zijn ingenieurs met een verhaal.

Contact

Vestiging Veenendaal
Plesmanstraat 5
Postbus 509
3900 AM Veenendaal
T (0318) 52 76 00
F (0318) 51 05 60
E info@buroboot.nl
W www.buroboot.nl

Vestiging Elst
Bemmelseweg 57
Postbus 154
6660 AD Elst
T (0481) 37 71 65
F (0481) 37 72 42
E info@buroboot.nl
W www.buroboot.nl

Bezoek ook onze website met onder meer aansprekende voorbeelden van onze projecten.