

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

WEIJDELAER
SCHERPENZEEL

NL.IMRO.0279.BP2014Weijdelaer-vg01

Status: Vastgesteld

Titelpagina

BETREFT	Toelichting bestemmingsplan
NAAM	Weijdelaer Scherpenzeel
IMRO	NL.IMRO.0279.BP2014Weijdelaer-vg01
STATUS	Vastgesteld
DATUM	13 oktober 2016

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	6
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	6
1.4	LEESWIJZER	8
2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.4	CONCLUSIE	21
4	PLANBESCHRIJVING	22
4.1	UITVOERING	22
4.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	23
4.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	23
4.4	CONCLUSIE	24
5	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	25
5.1	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	25
5.2	WATERHUISHOUDING	27
5.3	WEGVERKEERSLAWAAI	28
5.4	LUCHTKWALITEIT	30
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.6	BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER	34
5.7	BODEMKWALITEIT	37
5.8	ECOLOGIE	38
5.9	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	39
5.10	LEIDINGEN	40
5.11	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	40
5.12	DUURZAAMHEID	41
5.13	MILIEUEFFECTEN	42
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
6.1	INDELING	44
6.2	ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	44
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47

BIJLAGEN

De volgende onderzoeken maken deel uit van deze bestemmingsplantoelichting:

OND.	ONDERWERP	OPGESTELD DOOR	RAPPORTNR.	REVISIEDATUM
A	Onderzoek wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit	ABOVO Acoustics	X1613-1-GB	03-09-2014
B	Milieuhygiënisch bodemonderzoek	BOOT organiserend ingenieursburo	P13-0540-020	08-10-2014
C	Waterhuishouding	BOOT organiserend ingenieursburo	P13-0540-019	24-03-2016
D1	Natuurtoets Weijdelaer in Scherpenzeel	Oranjewoud	246435	09-11-2012
D2	Aanvullend vleermuizenonderzoek "Weijdelaer" te Scherpenzeel	Oranjewoud	263192	19-11-2013
D3	Nader onderzoek Huismus Weijdelaer in Scherpenzeel	Antea Nederland BV	267353	12-06-2014
E	Archeologie	Oranjewoud	246435, rev. 02	17-04-2012
F	Verkennd bodemonderzoek Conform NEN 5740 & 5707, Dorpsstraat 228	BOOT organiserend ingenieursburo	P13-0540-047	08-10-2014

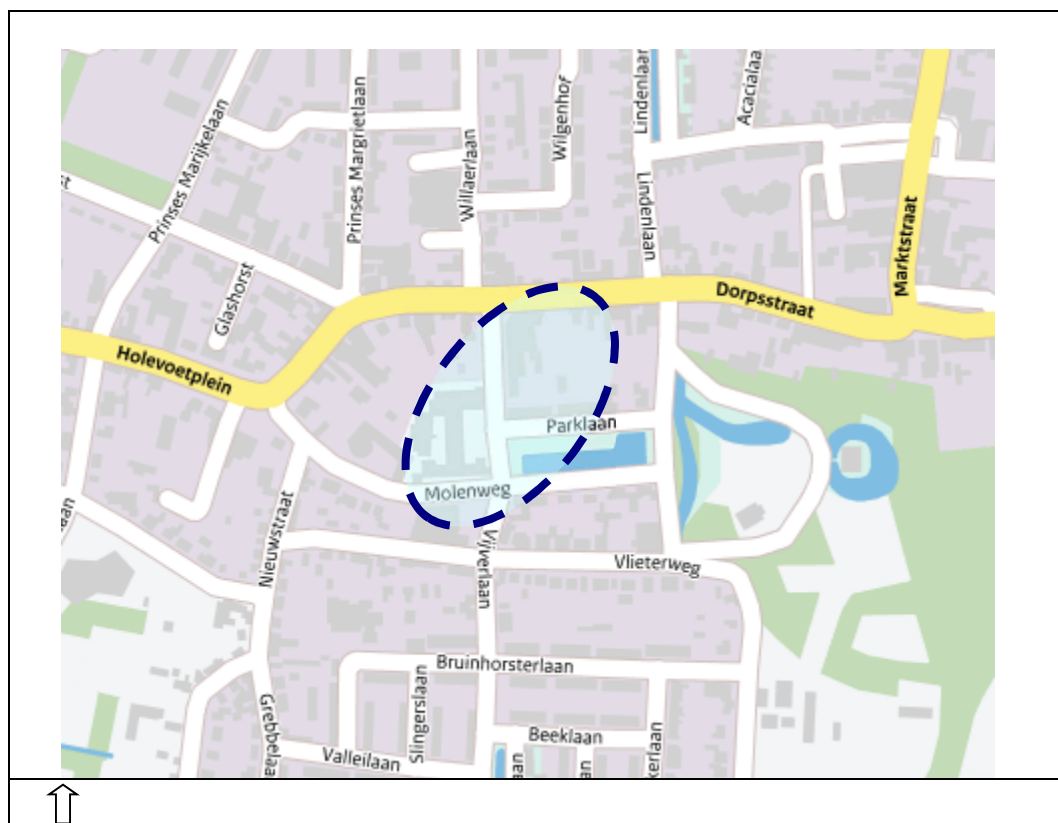
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Plan Weijdelaer is gelegen in het dorpshart van Scherpenzeel en is een initiatief van woningcorporatie Woonstede en gemeente Scherpenzeel. Het plan voorziet in een herontwikkeling van het aanbod van zorg en wonen rondom het verzorgingshuis Huis in de Wei. Doel hiervan is de ruimtelijke, functionele, sociaal-maatschappelijke en daarmee de economische kwaliteit te versterken. Het verzorgingshuis Huis in de wei ondergaat een transformatie van intramurale zorg naar een zorgknooppunt. Aanleiding hiervoor is, een groeiende groep mensen met beperkingen waarvoor de traditionele zorgverlening anders ingevuld gaat worden. Voor deze mensen is een veilige leefomgeving nodig. De herontwikkeling maakt een woonaanbod met verschillende gradaties in zorgaanbod mogelijk.

Het plangebied kent in de huidige vorm een andere opzet. 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 de nieuwe bestemming mogelijk te maken.

Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Begrenzing projectgebied (globaal)



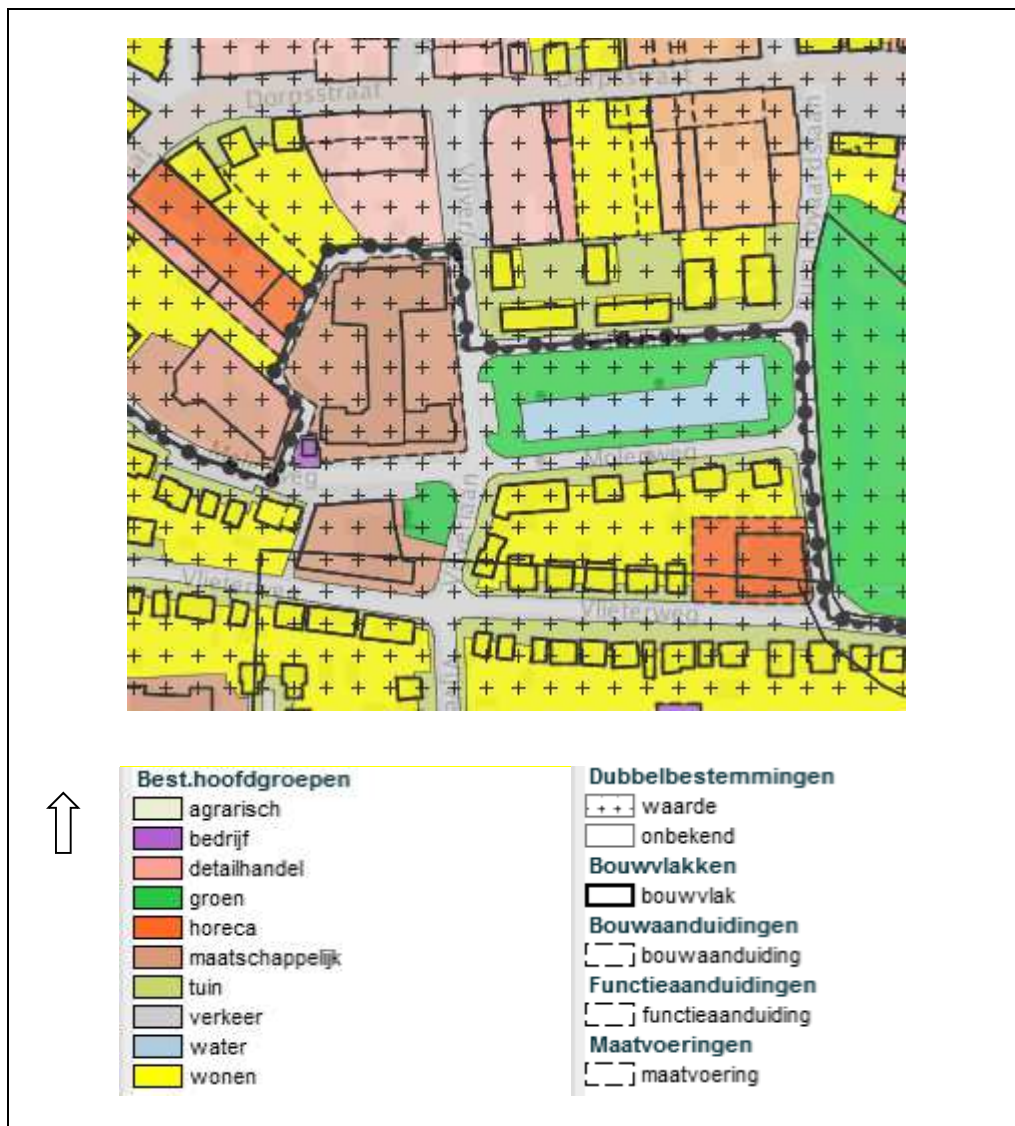
1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied bevindt zich in de kern van Scherpenzeel en omvat het verzorgingscomplex Huis in de Wei, een aantal seniorenwoningen en deels braakliggend terrein. Het wordt begrensd door de Dorpsstraat (noordzijde), de Parklaan en Molenweg (zuidzijde). De Vijverlaan vormt deels een centrale verbinding in het plan. De bovenstaande luchtfoto toont globaal het plangebied in zijn omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In de huidige situatie is het plangebied gelegen binnen twee bestemmingsplannen, namelijk 'West' (NL.IMRO.0279.BP2012West) en "Centrum" (NL.IMRO.0279.BP2012Centrum-vg01). Beide bestemmingsplannen zijn vastgesteld op 27 juni 2013. In navolgend figuur is een uitsnede van beide bestemmingsplannen weergegeven.

Figuur 3 Uitsnede verbeelding: Bestemmingsplan Centrum (noordzijde) en Bestemmingsplan West (zuidzijde), gemeente Scherpenzeel



De gronden binnen het plangebied zijn als volgt aangeduid:

- Bestemmingsplan 'Centrum'
 - Detailhandel
 - Wonen
 - Tuin
 - Verkeer
 - Dubbelbestemming: Waarde archeologie 1
- Bestemmingsplan 'West'
 - Bedrijf - nutsvoorziening
 - Bedrijf - maatschappelijk (functieaanduiding zorginstelling)
 - Verkeer
 - Dubbelbestemming: Waarde archeologie 1

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.

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

Het dorp Scherpenzeel is ontstaan in de late middeleeuwen door de aanwezigheid van Huize Scherpenzeel. Dit huis was vroeger een oude burcht met twee grachten. In de 17e eeuw breiden de woningen aan de straat zich langzaam uit, waardoor er steeds meer verdichting optrad. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een lintstructuur. Het lint heeft een karakteristieke vorm en is beeldbepalend voor het dorp. De gebouwen die rond deze tijd aanwezig waren, bestaan uit zowel woonhuizen als de monumentale kerk en Huis Scherpenzeel, die op de toegangspoort na nog intact zijn.

In de 19e en begin 20e eeuw is Scherpenzeel uitgegroeid tot een lintdorp. De Dorpsstraat vormt hierbij de kern van het lintdorp. In de 20ste eeuw zijn er steeds meer wegen aangelegd en heeft uitbereiding van woonwijken naar de noord- en zuidzijde plaatsgevonden. Het park bij Huize Scherpenzeel is de 2e helft van de 19e eeuw aangelegd. Het park vormt in de huidige situatie een verbinding tussen Huize Scherpenzeel en het zorgcentrum Huis in de wei

Door de Tweede Wereldoorlog is Scherpenzeel flink gehavend. Veel verwoeste gebouwen, met name rond het huidige plein 1940 en het Holevoetplein, zorgden voor gaten in het dorpslint, doordat gebouwen onherstelbaar verwoest waren. In de jaren '50 is door de gemeente Scherpenzeel een uitbreidingsplan opgezet. Hierbij werden onder andere het plein 1940 en het Holevoetplein ontwikkeld, het begin- en eindpunt van het historische dorpslint. Het uitbreidingsplan loopt van de Nieuwe dijk (tegenwoordig Eikenlaan) tot de zuidelijk gelegen Koepellaan. In het kader van de wederopbouw zijn er verschillende winkelpanden met een open galerij tot stand gekomen.

Na het realiseren van de uitbreidingen is Scherpenzeel niet zozeer meer een lintdorp, maar het dorpslint tussen plein 1940 en het Holevoetplein is behouden. Met name aan de noordzijde van het dorpslint zijn nieuwe planmatige woonstraten gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is in het hart van Scherpenzeel het verzorgingshuis Huis in de Wei gesitueerd. Het Huis is in eigendom en beheer bij Woningstichting Woonstede en de zorg wordt geboden door Zorggroep Ena en door Christelijk Verpleeghuis Norschoten. Het complex biedt 23 aanleunwoningen, 61 zorgunits (niet-zelfstandige wooneenheden) en 26 plaatsen voor psychogeriatrie. Daarnaast bestaat het plangebied uit de voormalige Van Doornlocatie (gelegen aan de Dorpsstraat) en twaalf seniorenwoningen.

Figuur 2.4 Diverse foto's plangebied



Huis in de Wei



Huis in de Wei



Senioren woningen zuidzijde



Senioren woningen zuidzijde



Seniorenwoningen



Zichtlijn Huize Scherpenzeel



Entree Vijverlaan



Locatie Dorpsstraat

3 Beleidskader

Binnen diverse beleidskaders, op zowel Rijks, als provinciaal en gemeentelijk niveau zijn hoofdlijnen voor ontwikkelingen vastgesteld. In dit hoofdstuk worden relevante onderdelen daarvan, welke betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling, beschreven.

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.
- 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 invulling gegeven wordt aan de huidige lokale zorgbehoefte.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (2014)

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Scherpenzeel is onderdeel van de FoodValley Regio. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Langs zes lijnen krijgt de ambitie verder gestalte:

- Bedrijven en bedrijvigheid;
- Onderwijs en arbeidsmarkt;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Wonen en woningmarkt;
- Vernieuwing landbouwsector;
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid.

Specifiek van belang voor dit bestemmingsplan is het thema Wonen en woningmarkt. De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is.

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw.

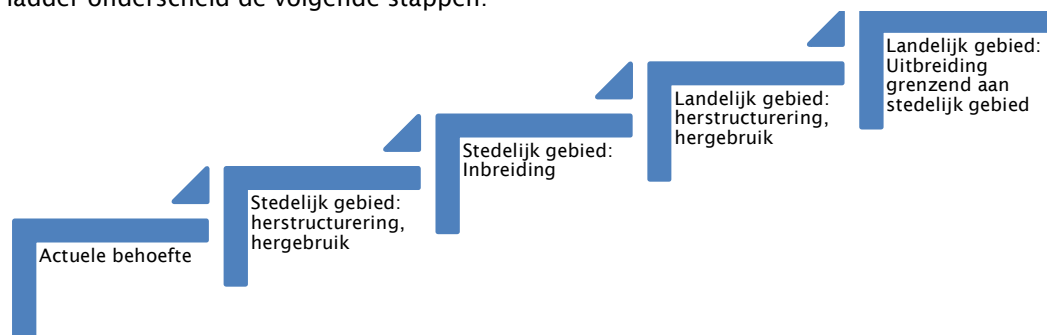
Een landelijke ontwikkeling welke in de omgevingsvisie gesignaleerd wordt is het scheiden van wonen en zorg en wijzigingen in de systematiek van indicatiestelling via de zorgzwaartepakketten. Vanuit deze ontwikkelingen ontstaat vraag naar geschikte woningen voor ouderen, zoals levensloopbestendige woningen, nul-tredenwoningen, zorgwoningen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Onderdeel van de omgevingsvisie is de Gelders ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Doel hiervan is een kwalitatief goede afwegingen te maken bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. De Gelderse ladder bevat een processchema dat stap voor stap de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven, stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt om te komen tot een optimale afweging voor een locatiekeuze. Doelen van de Gelderse ladder zijn als volgt.

- Begeleiden van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing van het stedelijk gebied. Daarbij is aandacht voor de stads- en dorpsrandzones.
- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie op de beschikbare voorraad aan gronden (denk aan nieuwbouw), beide in stedelijk gebied.
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik. Dat betekent onder andere dat het stedelijk gebied niet bij voorbaat volgebouwd moet worden. Er zijn redenen van stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele aard om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Betere benutting van multimodale knooppunten en meer aandacht voor passende ontsluiting.
- Bijdragen aan kwaliteitsborging door aan de gealloceerde ruimtelijke - stedelijke - ontwikkelingen of initiatieven, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, bij te laten dragen aan de bestaande of potentieel te ontwikkelen kwaliteiten van de betreffende plek of het omringende gebied.

De ladder onderscheid de volgende stappen:



Omgevingsverordening Gelderland (2014)

De Omgevingsverordening Gelderland is op 9 juli 2014 vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.2 van de verordening bevat de bepalingen voor Wonen. In artikel 2.2.1.1 is daartoe de volgende regel opgenomen: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma succesievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio." De regel richt zich hierbij primair op uitbreiding van het woonaanbod. Onderhavig plan betreft een herbestemming en andere opzet van Wonen en geen uitbreiding.

Invulling Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

In de verordening is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan dient in te gaan op toepassing van de ladder.

De eerste stap van de ladder is de beoordeling van de actuele behoefte. De ontwikkeling betreft een herbestemming van een bestaande zorginstelling en seniorenwoningen, waarbij de wijziging betrekking heeft op de vorm van zorg in combinatie met wonen. Totaal aantal woon en/of zorgeenheden neemt daarbij niet toe. Het is gericht op de huidige marktvraag. Bij onderdeel gemeentelijk beleid wordt nader toegelicht dat de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijk beleid.

De tweede stap is het beoordelen of de ontwikkeling stedelijk kan worden uitgevoerd, met gebruik van bestaand bebouwd gebied. Dit is bij dit plan het geval. Huis in de Wei zal worden gerenoveerd en nieuwbouw vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied.

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 dezelfde doelgroep (ouderen).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Scherpenzeel

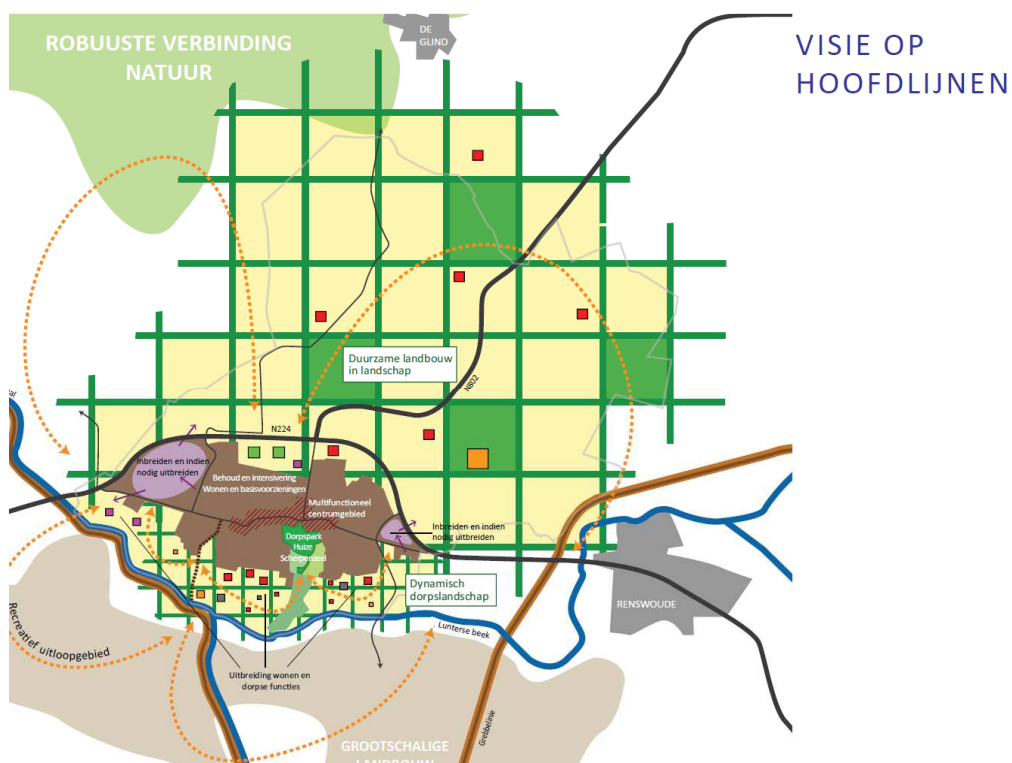
Op 31 oktober 2013 is de structuurvisie Scherpenzeel door de gemeente vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke ontwikkeling tot 2030.

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
- Vrijwilligerswerk stimuleren
- Eén 'loket' voor alle zorgvoorzieningen in Scherpenzeel
- Inzetten op een actief preventief beleid
- Huidige voorzieningen blijven op het huidige niveau of worden uitgebreid
- Stimuleren van servicevoorzieningen voor ouderen
- Bij voldoende behoefte neemt de gemeente initiatieven voor kinderopvang
- Verbeteren openbaar vervoer naar de zorginstellingen

Figuur 3.1 Structuurvisie Scherpenzeel



Subconclusie

Op gemeentelijk niveau wordt voldaan aan de hierboven beschreven criteria. Het bouwen gaat samen met investeren in de in de woonomgeving. Dit betreft onder andere het bieden van service voorzieningen voor ouderen, het oplossen van het parkeerproblemen en vervangen van oude bebouwing.

Beeldkwaliteitsplan en Welstandsnota 2009

Voor het plangebied wordt tegelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met als doel richtlijnen te bieden voor de stedenbouwkundige uitwerking en toetsingskader te geven voor de beoordeling daarvan.

De welstandsnota 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.

Subconclusie

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de stedenbouwkundige uitwerking. 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. Daarnaast ligt het accent bij dit plan op voor ouderen geschikte woningen.

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.

In het GVVP is Plan Weijdelaer als plan benoemt, waarbij aangegeven is dat bij de uitwerking rekening gehouden moet worden met de verkeerskundige aspecten. Er zijn voor het plan zelf geen specifieke criteria opgenomen.

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 wegategorisering.
- 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

Bij de uitwerking van het plan dient aandacht te zijn voor de verkeerskundige aspecten, zoals benoemd in het GVVP.

Archeologie en monumenten

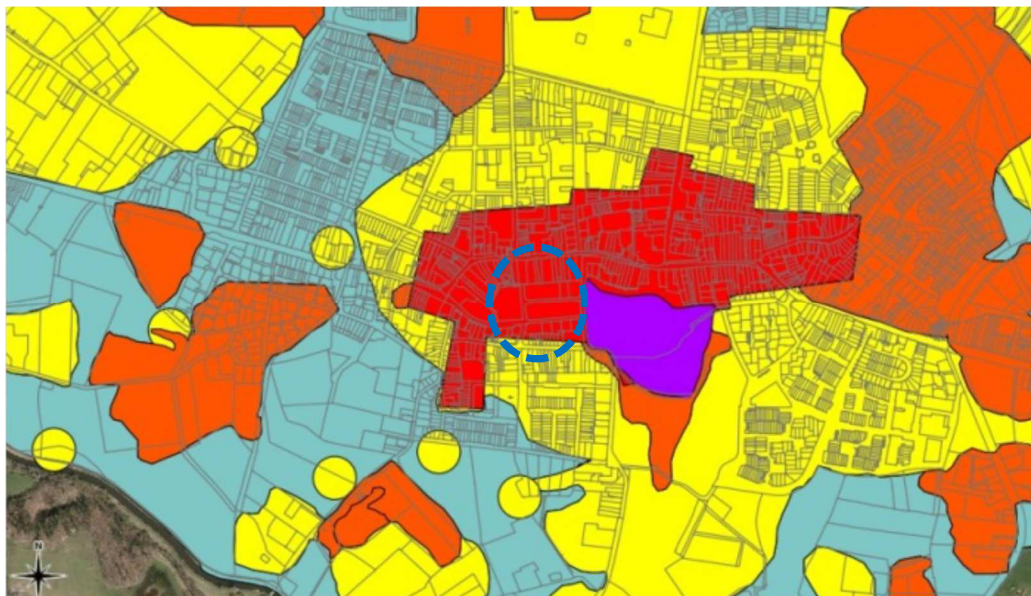
Ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Scherpenzeel in 2009 het beleidsdocument 'Archeologische monumentenzorg in de gemeente Scherpenzeel' vastgesteld.

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 in de gemeente 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 4, zone met hoge archeologische verwachtingswaarde in een historische dorpskern. De ondergrens voor onderzoek in deze categorie is 250 m² tot 30 cm diep.

In geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen die buiten deze categorie vallen moet een vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend, karterend veldonderzoek worden uitgevoerd. Bij vaststelling van archeologische waarden zal hiervan de omvang en gaafheid moeten worden vastgesteld aan de hand van een inventariserend en waarden veldonderzoek. De resultaten van het inventariserend en waarden veldonderzoek zouden kunnen leiden tot het aanhouden of het niet verlenen van een vergunning. Indien behoud niet mogelijk is, kunnen de resultaten van een inventariserend veldonderzoek (waardering) aanleiding geven tot een opgraving. Hierbij wordt informatie over archeologische resten opgetekend en gedocumenteerd, waarna de geplande maatregelen zonder verdere restricties kunnen worden uitgevoerd. De resultaten van een inventariserend veldonderzoek (waardering) kunnen ook zodanig zijn dat verder onderzoek en/of behoud niet noodzakelijk wordt geacht. Een dergelijke keuze en de besluitvorming in het algemeen ten aanzien van de te nemen stappen in alle gevallen te geschieden in overleg met het bevoegd gezag.

Voor de planontwikkeling is een archeologisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan worden onder H5 toegelicht.

Subconclusie

Op gemeentelijk niveau dient rekening gehouden te worden met mogelijke archeologische waarden. Hiertoe is een archeologisch onderzoek verricht.

Nota van Uitgangspunten Weijdelaer

Voor de ontwikkeling van het plan Weijdelaer is op 14 juni 2012 een Nota van uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor uitwerking van het plan.

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.

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 aspecten van het plan beschreven. Per onderdeel wordt een toelichting gegeven. In figuur 4.1 is het plan gevisualiseerd. Binnen het projectgebied worden de volgende functies gerealiseerd:

- Zorgknooppunt (Huis in de Wei)
- Wonen (appartementen)

Figuur 5 Stedenbouwkundig ontwerp (park met vijver maakt geen onderdeel uit van plan)



Woonzorginstelling (Huis in de Wei)

Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich het bestaande verzorgingshuis, Huis in de Wei. De functie van het complex zal deels wijzigen, om invulling te kunnen geven aan de veranderende behoefte. Huis in de Wei krijgt hierbij globaal de volgende functies:

- Het zorgcluster met zorg in alle facetten zoals in een klassiek verzorgingshuis, uitvalsbasis voor zorg, bijeenkomstruimtes, facilitaire ruimtes, kantoorfaciliteiten en ondergeschikte diensten, zoals kapper/fysiotherapie en dergelijke. Daarnaast maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kinderdagverblijf.

- Een combinatie van zelfstandige en onzelfstandige woningen, in de vorm van maximaal 55 appartementen. Het huidige aanbod aan verblijfsplaatsen in het verzorgingshuis wordt verminderd. Dit wordt opgevangen door meer wooneenheden te bieden in de nieuw te bouwen appartementsgebouwen.

Wonen

In het noordoostelijk deel van het plan zijn een drietal appartementsgebouwen gepland, welke voorzien in maximaal 45 wooneenheden. De appartementen worden geplaatst aan een nieuw binnenhof dat mede bestemd is voor parkeren.

4.2 Functionele structuur

Zoals bij de inleiding van de toelicht aangegeven ondergaat Huis in de wei een transformatie van intramurale zorg naar een zorgknooppunt. Het zuidwestelijk deel van het plan is daarbij primair gericht op zorg en maatschappelijke dienstverlening in de breedste zin, in combinatie met wonen (zelfstandig en onzelfstandig). Het noordoostelijk deel is gericht op wonen, primair gericht op senioren. Het bieden van voorzieningen en zorg vanuit het zorgcomplex is daarbij binnen handbereik.

4.3 Ruimtelijke structuur

Vanuit de ruimtelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in Huis in de Wei en de appartementsgebouwen.

Huis in de Wei

Huis in de Wei blijft in de huidige vorm gehandhaafd. De bestaande parkeerplaats aan de voorzijde van Huis in de Wei wordt naar de achterzijde gebracht. Hierdoor kan de voorzijde worden aanpast tot erf met een terras en groen. Daarnaast wordt de Vijverlaan ook aangepast tot erf waardoor Huis in de wei een schakel vormt met de vijverpartij.

Appartementen

Binnen het plangebied wordt een onderscheid gemaakt in drie structuren: de Dorpsstraat, hof en het park. Deze structuren worden door appartementsgebouwen van elkaar gescheiden. Het gebouw aan het dorpslint maakt onderdeel uit van de Dorpsstraat en het hof. Het herstelt het gat dat bestaat in het huidige lint. De appartementen aan het binnenhof staan in verbinding met het gebouw aan de Dorpsstraat door middel van een galerij. De appartementen aan het park maken deel uit van de structuren van het park en het hof. De nieuwe appartementen aan het park zorgen ervoor dat de ruimte tussen Huize Scherpenzeel en Huis in de Wei blijvend door gevels met een duidelijke rooilijn worden begrensd en dat de parkruimte als waardevolle groenstructuur behouden blijft.

4.4 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

Voor de planontwikkeling is een gedetailleerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt en een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan legt de beoogde beeldkwaliteit op de locatie vast. De combinatie van bestemmingsplan (bouw- en gebruiksbepalingen) en beeldkwaliteitplan (vorm, maat, schaal, uitstraling etc van bebouwing) leggen samen het beoogde ruimtelijke beeld vast. In het beeldkwaliteitplan zijn met name aspecten als uitstraling van gevels, bebouwingsvorm van de bovenste bouwlaag (onder een kap) aan de Dorpsstraat en de bebouwing aan het hof en uitgangspunten voor materiaalgebruik en detaillering van de gevelindeling.

4.5 Conclusie

Op de huidige locatie is sprake van een bestaand zorgcomplex dat vernieuwd wordt om te kunnen voldoen aan het hedendaagse zorgvraag. Tevens zijn de woningen binnen het plangebied van een matige kwaliteit. Door nieuwbouw zal de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk worden vergroot en aanbod meer gericht zijn op huidige vraag.

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 een middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

5.1 Verkeerskundige aspecten

De planlocatie wordt ontsloten via de straten Vijverlaan (hoofdontsluiting), Dorpsstraat en Molenstraat.

Als onderlegger voor de uitwerking van de infrastructuur is het Handboek Civiel Weijdelaar opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de Anterieure overeenkomst. In het handboek zijn de voorwaarde opgenomen voor uitwerking. Verkeerskundige aspecten zijn onder andere voorwaarde voor ontwerp van wegen en parkeren.

De indeling van de verkeerruimte wordt ontworpen volgens de ASVV 2004. Ter bevordering van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een functiebeperking is het Handboek Toegankelijkheid van toepassing. Gelet op de specifieke situatie, waarbij tevens sprake is van gedeeltelijk dubbelgebruik en verschillende type woningen, zijn project specifieke parkeernormen vastgesteld. Op basis hiervan is een parkeerbalans opgesteld. Deze maakt onderscheid in het deel Huis in de Wei en het overig deel.

Parkeren Huis in de Wei

De parkeerbalans voor Huis in de Wei is uitgewerkt in onderstaande tabel. Voor verschillende dagdelen is gerekend met een gerichte functionele bezetting. De factoren die hiervoor zijn toegepast, zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 1: Parkeerbalans Huis in de Wei

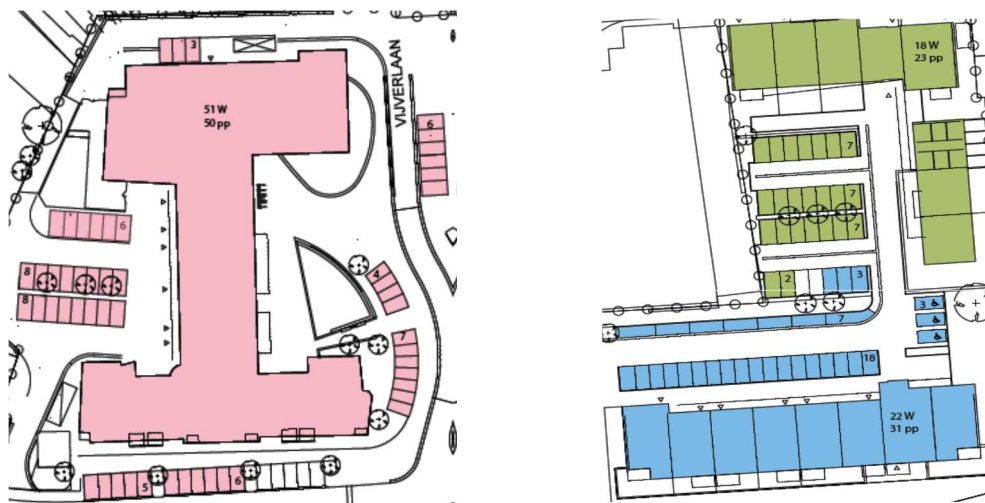
FUNCTIE	AANTAL BVO	NORM	TOTAAL	WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG DAG	
				OCHTEND	MIDDAG	AVOND	MIDDAG	AVOND		
bewoners units	26	0,225	5,85	4,68	4,10	5,85	4,68	4,10	4,10	
personeel	12	0,8	9,60	8,16	9,60	3,84	2,40	3,84	3,84	
alg. ruimten/diensten	40	0,05	2,00	1,00	1,50	2,00	0,50	0,00	0,50	
ontmoetingsruimte	100	0,03	3,00	2,25	3,00	2,25	1,50	0,75	3,00	
dagbesteding	35	0,03	1,05	1,05	1,05	0,05	0,05	0,00	0,00	
kinderopvang (pers.)	2	0,7	1,40	1,40	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	
app. ca. 45 m ²	27	0,5	13,50	8,10	8,10	10,80	13,50	10,80	13,50	
app. max. 90 m ²	24	1	24,00	12,00	21,60	24,00	14,40	14,40	16,80	
			Totaal/max	60,4	39	50	49	37	34	42

Tabel 2: Functiegerichte parkeerbehoefte

FUNCTIE	WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG
	OCHTEND	MIDDAG	AVOND	MIDDAG	AVOND	DAG
Bewoners units	80%	70%	100%	80%	70%	70%
personeel	85%	100%	40%	25%	40%	40%
alg. ruimten/diensten	50%	75%	100%	25%	0%	25%
ontmoetingsruimte	75%	100%	75%	50%	25%	100%
dagbesteding	100%	100%	5%	5%	0%	0%
kinderopvang	100%	100%	0%	0%	0%	0%
app. ca. 45 m ²	60%	60%	80%	100%	80%	100%
app. max. 90 m ²	50%	90%	100%	60%	60%	70%

Op basis van de parkeerbalans dienen ter plaatse van Huis in de Wei, minimaal 50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij een eerste planuitwerking is een concept parkeeringindeling gemaakt (zie onderstaand figuur), op basis waarvan is aangetoond dat dit uitvoerbaar is. Definitieve indeling volgt bij verdere planuitwerking, waarbij het bepaald minimum aantal als uitgangspunt wordt meegenomen.

Figuur 6: Haalbaarheid parkeren (voorbeeld indeling)



Parkeren Woongebied

De parkeerbalans voor het woongebied is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 3: Parkeerbalans Woongebied

DEELGEBIED	AANTAL	NORM	TOTAAL
<i>Deelgebied Dorpsstraat/Binnenhof</i>			
appartement max. 90 m ²	6	1	6
appartement 90-105 m ²	12	1,4	16,8
<i>Deelgebied Parkgebouw</i>			
appartement 90-105 m ²	22	1,4	30,8
Totaal			54

Op basis van de parkeerbalans dienen ter plaatse van het woongebied minimaal 54 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij een eerste planuitwerking is een concept parkeering gemaakt (zie vorig figuur), op basis waarvan is aangetoond dat dit uitvoerbaar is. Definitieve indeling volgt bij verdere planuitwerking, waarbij het bepaald minimum aantal als uitgangspunt wordt meegenomen.

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. De waterparagraaf is afgeleid van een door BOOT organiserend ingenieursburo opgestelde plan voor de waterhuishouding.

Beschrijving plangebied

De locatie is gelegen aan de Parklaan, Vijverlaan en Dorpsstaat. Als gevolg van de herinrichting zal het verhard oppervlak toenemen.

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door BOOT organiserend ingenieursburo een geohydrologisch onderzoek verricht.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De gemiddelde maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 5,5 m +NAP. De gemiddelde grondwaterstand en De gemiddelde laagste grondwaterstand zijn vastgesteld op respectievelijk 4,6 en 4,4 m +NAP (0,9 en 1,1 m -mv).
- De doorlatendheid van de bodem (K-waarde) in het traject 1,5 – 3,5 m-mv bedraagt 2,4 meter per dag. De boven- en onderliggende bodemlagen hebben naar verwachting een lagere K-waarde.
- Uit het voorgaande blijkt dat de grond (circa 1,5 tot 3,5 m-mv) in zeer beperkte mate geschikt is voor infiltratie van hemelwater (mogelijk als aanvullende voorziening).

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010-2015, Gelders Milieuplan 4, en het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Vallei & Veluwe en Waterplan Scherpenzeel 2008-2020.

In het waterhuishoudingsplan zijn de mogelijkheden bekeken om op een duurzame wijze met het water om te gaan. De thema's van duurzaam waterbeheer worden samengevat in 2 tritsen. Het gaat om de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' en de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren'.

De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: benutten of infiltreren van hemelwater

- Stap 2: vertraagt afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater
- Stap 3: hemelwater op het rioolsysteem zetten

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. Voor de toename van het verhard oppervlakte, zal compensatie worden gerealiseerd. Deze bestaat uit het creëren van minimaal 90 m³ extra aan waterberging. Definitieve inrichting daarvan wordt uitgewerkt in overleg met Waterschap Vallei & Veluwe. De opties hiervoor zijn het aanpassen van de taluds van de aangrenzende vijver ten zuiden van de Parklaan of door compensatie elders te realiseren.

Vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande vuilwaterriool.

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.

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

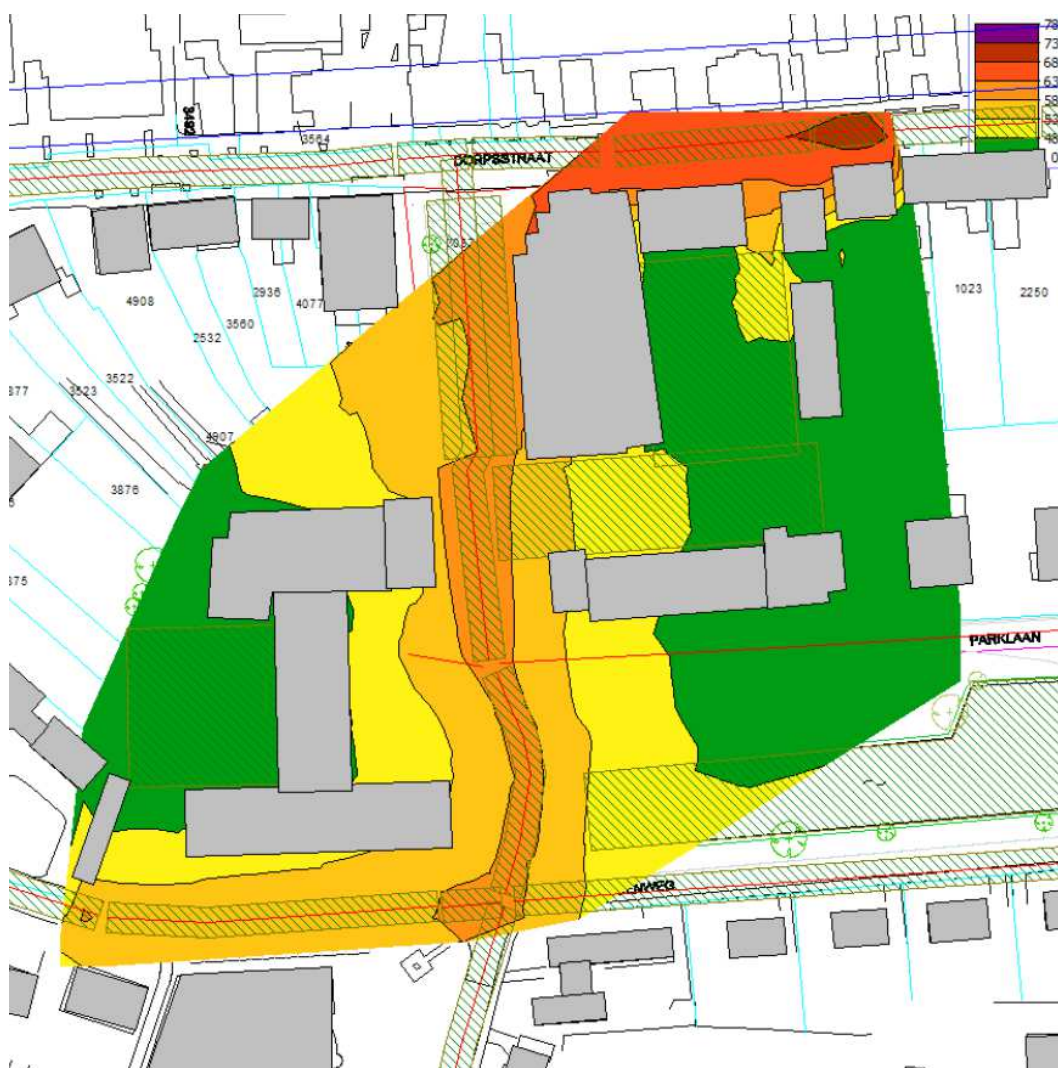
Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast beoordeeld te worden of een voldoende leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Onderzoek

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

Het plangebied ligt binnen een 30 km/u gebied. Daarnaast geldt dat het plangebied niet gelegen is in de geluidszones van wegen met een hogere maximale snelheid dan 30 km/u. Dit betekent dat de Wet geluidhinder voor het plan niet van toepassing is. Het onderzoek richt zich daarom enkel op de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Figuur 7 Geluidscontouren op 4 m hoogte (0 dB aftrek vlgs. Art 110 g Wgh)



Om vast te stellen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat worden de normen van de Wet geluidhinder als richtlijn gehanteerd. Deze zijn:

- ▶ Voorkeurswaarde 48 dB (zonder correct conform art 110g: 53 dB).
- ▶ Maximale waarde Hogere Waarde procedure: 63 dB (zonder correct conform art 110g: 68 dB).

Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen niet voldaan wordt aan de richtlijn van de voorkeurgrenswaarde. Dit betreft:

- Appartementen aan de Dorpsstraat.
- Oostzijde Noord en Zuidvleugel Huis in de Wei.

De Dorpsstraat is een redelijk drukke straat. De wegverharding bestaat voornamelijk uit elementverharding. Bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Het geluidsniveau wordt voor deze locatie als “normaal” en aanvaardbaar geacht, mede omdat de maximale waarde voor Hogere Grenswaarde niet wordt overschreden en dat alle appartementen beschikken over een geluidsluwe zijde.

De overschrijding van de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van Huis in de Wei is minimaal.

Conclusie op basis van het onderzoek is dat ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake is van een voldoende woon- en verblijfsklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Gelet op de maatschappelijke functies die in het plan geboden worden, is ook het Besluit gevoelige bestemmingen van toepassing.

Wet milieubeheer

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aanneemelijk 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 aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is van toepassing op gevoelige bestemmingen, zoals verzorgingshuizen en kinderdagverblijven. Het richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoeligheid zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken.

In het besluit zijn onderzoekzones vastgesteld, waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Voor rijkswegen is dit 300 meter en provinciale wegen 50 m (vanaf de rand van de weg, beide zijde). Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van dergelijke wegen. Derhalve is extra onderzoek niet nodig.

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" en "Maatschappelijk" te kunnen vastleggen is het noodzakelijk 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/gebruikers.

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 Vuurwerkcramp (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.

Figuur 8 Uitsnede risicokaart



Daarnaast is beoordeeld of op verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied beperkingen zijn opgenomen. De resultaten zijn opgenomen in tabel 5.4. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar opslag en transport van gevaarlijke stoffen, kabels en leidingen en overig.

Tabel 5.4 Resultaten Inventarisatie Externe veiligheid

BETREFT	RESULTAAT
<i>Opslag van gevaarlijke stoffen</i>	
Opslag van gevaarlijke stoffen	Geen opslag van gevaarlijke stoffen in nabijheid planlocatie. Op verdere afstand zijn de volgende inrichtingen gelegen: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Zwembad 't Willaer, De Breelaan 6. Pomphuis/waterbehandeling. Heeft een risicocontour 10⁻⁶ van 40 meter. Afstand tot plangebied > 500 m. ▶ Van Ginkel, Oud Willaer 74, bovengrondse propaantank. Heeft een risicocontour 10⁻⁶ van 40 meter. Afstand tot plangebied > 750 m. ▶ Vion, 't Zwarte Land, opslag ammoniak. Heeft een risicocontour 10⁻⁶ van 85 meter. Afstand tot plangebied > 1100 m. ▶ Pul, Nieuwstraat 101, bovengrondse propaantank. Heeft een risicocontour 10⁻⁶ van 40 meter. Afstand tot plangebied > 500 m.
Vuurwerkopslag	Geen opslag van vuurwerk in nabijheid planlocatie
LPG-tankstation	Geen LPG-tankstation in nabijheid planlocatie. Op verder afstand is de volgende inrichting aanwezig: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Texaco 't Zwarte Land 31, heeft een maximale risicocontour 10⁻⁶ van 110 meter. Afstand tot plangebied > 900 m
<i>Transport gevaarlijke stoffen</i>	

BETREFT	RESULTAAT
Provinciale en rijkswegen	Geen Rijks- en provinciale wegen in de nabijheid (<200 m) aanwezig. Afstand tot N224 is ca. 750 m
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.
Hoogspanningskabels	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 potentieel overstroombaar gebied van het Valleikanaal, binnen de Dijkkring Gelderse Vallei. De overstromingsdiepte bedraagt 0,50 - 0,80m.

Op de planlocatie is op basis van de geraadpleegde bronnen één risicobron vastgesteld. Het betreft het risico op overstroming, categorie 'Kleine kans'.

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.

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 van 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 verblijfklimaat 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 afschermdende of bronmaatregelen kunnen hinderafstanden worden verkleind.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is ook van toepassing op het plangebied Weijdelaer. Een gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting.

In bijlage 4 van de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

Tabel 5.5 Categorie indeling gemengd gebied (bron VNG publicatie 2009)

CATEGORIE	TOELICHTING
A	Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan de woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
B	Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige

CATEGORIE	TOELICHTING
	milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
C	De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig is.

Onderzoek

Er is een inventarisatie uitgevoerd van de toegestane bedrijven in de omgeving. De inventarisatie betreft een quick scan. Deze is uitgevoerd op basis van vigerende bestemmingsplannen. Ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid wordt opgemerkt dat dit reeds plaats vindt in een gemengd gebied. Het plan heeft hier geen invloed op. Nabij het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig, welke niet passend is voor een gemengd gebied.

Figuur 9 Overzichtskaart bedrijvigheid



Tabel 5.6: Resultaten Inventarisatie Bedrijven en Milieuhinder

LOCATIE	BESTEMMING / ACTIVITEIT	CATEGORIE BIJ FUNCTIEMENING	OPMERKING
1	Detailhandel	A	
2	Horeca	B	
3	Centrum	A	
4	Centrum - supermarkt	B	Hoofdontsluiting via Dorpsstraat

LOCATIE	BESTEMMING / ACTIVITEIT	CATEGORIE BIJ FUNCTIEMENING	OPMERKING
5	Gemengd	A/B	
6	Maatschappelijk	B	Betreft een kerk. Hoofdontsluiting via Molenweg en Dorpsstraat
7	Maatschappelijk	B	Betreft Huis in de Wei
8	Maatschappelijk	B	
9	Horeca	B	
10	Nutsvoorziening		Betreft trafostation bij Huis in de Wei. Voor gemengd gebied is dit niet specifiek beschreven. Binnen rustig gebied valt het in categorie 1, vergelijkbaar met categorie A.

Conclusie

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt bestaande bedrijvigheid gehandhaafd. De aanwezige bedrijvigheid past binnen het gemengd gebied. Dit bestemmingsplan heeft hier geen invloed op. Het aspect Bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 BOOT zijn een tweetal milieuhygiënische bodemonderzoeken verricht, welke als bijlage zijn opgenomen.

De uitgevoerde onderzoeken bestaat uit een vooronderzoek (conform NEN 5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, NEN 5707). Uit het vooronderzoek zijn een aantal bijzonderheden naar voren gekomen, namelijk:

- Noordelijk van het plangebied is een grondwaterverontreiniging bekend, gerelateerd aan een voormalige chemische wasserij.
- Op Dorpsstraat 228 was voorheen een carrosseriebedrijf gevestigd. Inpandig was sprake van opslag van olie.
- Op het zuidelijk terreindeel van adres Dorpsstraat 228 was voorheen sprake van een puinverharding.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek volgt dat:

- In het grondwater (aan de noordzijde) zijn geen verhoogde waarnemingen aangetroffen welke gerelateerd kunnen worden aan de in de omgeving aanwezige grondwaterverontreiniging.

- Bij enkele boringen zijn licht verhoogde concentraties (kwik, lood, zink en PAK) aangetroffen. Deze geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- De voormalige opslag van olie heeft niet geleid tot en verontreiniging.
- Ter plaatse van de voormalige puinverharding op Dorpsstraat 228 is een minimale concentratie aan asbest in de bodem aangetroffen, ruim onder de interventiewaarde.

Conclusie

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet voor de nieuwe bestemming.

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 Oranjewoud is een natuurtoets en een aanvullend onderzoek verricht naar vleermuizen, Daarnaast is door Antea een onderzoek verricht naar huismussen. De rapportages zijn opgenomen in de bijlage van de toelichting. De uitgevoerde onderzoek richtten zich op het plandeel waar de appartementen gerealiseerd worden. Plandeel Huis in de Wei is niet nader beoordeeld, omdat de feitelijke inrichting niet wijzigt.

Het onderzoek omvat het deel waar de appartementen worden gerealiseerd, inclusief de supermarkt aan de noordwestzijde en de vijver aan de zuidoostzijde. In het onderzoek is plandeel Huis in de Wei niet meegenomen, omdat de bebouwing en terreininrichting niet zodanig verandert dat dit naar verwachting invloed heeft op beschermde soorten.

Resultaten natuurtoets

De natuurtoets bestaat uit een bureau- en veldonderzoek. Ten behoeve van het veldonderzoek is het plangebied tweemaal bezocht (februari en september 2012). Hierbij is het projectgebied en de directe omgeving bekeken. Beoordeeld is welke biotopen aanwezig zijn binnen het projectgebied.

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.

Met betrekking tot strikter beschermde diersoorten is bij de natuurtoets geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor de soorten huismus en vleermuis.

Vleermuizen

Middels een nader onderzoek is beoordeeld of het plangebied daadwerkelijk van belang is voor vleermuis en zo ja of het plan daarop effect heeft. Het onderzoek is uitgevoerd in het zomerhalfjaar van 2013 en heeft bestaan uit 5 inspecties in meerdere periodes.

Uit het onderzoek blijkt dat geen vaste verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Wel wordt in het plangebied gefoerageerd. Het plan heeft hier geen effect op.

Huismussen

Middels een nader onderzoek is beoordeeld of het plangebied daadwerkelijk van belang is voor huismussen en zo ja of het plan daarop effect heeft. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode april 2014 en heeft bestaan uit 2 inspecties.

In het plandeel dat wordt heringericht zijn geen aanwijzingen gevonden voor broedgevallen van de huismus. Bij Huis in de Wei zijn wel broedgevallen aangetroffen. Concreet betekent dit indien bijvoorbeeld dakpannen worden vervangen, hiermee rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op de aanwezige natuurwaarde in het plangebied.

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 geïnventariseerd 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 Oranjewoud is een archeologisch bureauonderzoek verricht. Hieruit volgt dat archeologische waarden niet uitgesloten kunnen worden. In de bestemmingsplan is daartoe een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Voor de bouwlocaties van de gestapelde woningen betekent dat op deze locaties na sloop een archeologisch veldonderzoek gedaan dient te worden, waarbij de strategie afgestemd dient te worden met de gemeentelijke archeoloog.

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 Rijkmonumenten. Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Vanuit het plangebied is een zichtlijn aanwezig op een rijksmonument/historische buitenplaats. Het betreft een historische buitenplaats met Hoofdgebouw (Huis Scherpenzeel), Poorthuis en Koetshuis, gelegen aan de Burgemeester Royaardslaan 1, 3 en Dorpsstraat 186 te Scherpenzeel. Binnen het plan blijft de zichtlijn behouden. Door herpositionering van de bebouwing langs de Parklaan, wordt de zichtlijn vanuit Huis in de Wei versterkt.

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 tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. 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 aanwezig.

5.11 Stedenbouwkundige aspecten

Proces

In het kader van de planvoorbereiding en planontwikkeling is een open planproces ingericht. Daarin is in een vijftal bijeenkomsten met aanwonende, belangstellenden en toekomstige bewoners van gedachten gewisseld over het programma en het plan. Het resultaat van het open planproces is vertaald in stedenbouwkundige voorontwerp, dat met de deelnemers aan de bijeenkomsten is besproken ne bediscussieerd.

Essentieel in dit verband is dat vanuit alle deelnemers is beklemtoond dat de ontwikkeling van de woonzorgzone als totaalontwikkeling moet worden beschouwd. De herontwikkeling (renovatie) van het huis in de wei zal niet mogen leiden tot verlies van wooncapaciteit, de huidige capaciteit dient in het gebied gecompenseerd te worden. Teneinde dat mogelijk te maken zal op de plaats van de huidige seniorenwoningen aan de Parklaan, waarvan is besloten deze in 2016 te slopen, een appartementengebouw gerealiseerd worden. Extensiveren op de ene plaats, intensiveren op de andere. Een belangrijk argument voor deze verdichting is dat de locatie door zijn zonoriëntatie, een uitgelezen plek is voor seniorenhuisvesting met de buitenruimte(n) gericht op de vijver. Aanmerkelijk geschikter de locaties Vijverlaan en Dorpsstraat.

Veel aandacht is in de bijeenkomsten gegaan naar de beleving van de buitenruimte en de consequenties van de inrichting als woonzorgzone voor de indeling en aankleding. Op basis daarvan zal de Parklaan voor een gedeelte opgeheven worden en de Vijverlaan worden ingericht als woonerf, ondanks de verkeersdruk vanwege de supermarkt aan de Vijverlaan en de ontsluiting van het dorpslint.

Niet alleen de verkeersruimte, maar de gehele ruimte omgeving van het Huis in de wei zal een verblijfsfunctie krijgen, waarbij het parkeren naar de binnengebieden wordt verwezen. Achter het Huis in de wei komt een nieuwe parkeerplaats voor de appartementen en zorgfuncties in dat gebouw, en achter het appartementencomplex aan de Parklaan en parkeerterrein ten behoeve van dat complex en een te bouwen complex aan de Dorpsstraat op de plaats van het (voormalige) carrosseriebedrijf.

Qua beeldkwaliteit hechten de bewoners aan een goede, eigentijdse invulling van het huidige gat in het lint. Het liefst had men gezien dat de supermarkt in de ontwikkeling betrokken zou worden, maar ondanks alle inspanningen daartoe is daarvan nog geen sprake. Met betrekking tot het nieuwe complex aan de Parklaan vindt men de oriëntatie van de buitenruimten en de gebruikswaarde daarvan belangrijker dan de architectuur, die men zou willen typeren als 'terraswoningen'.

Wat het Huis in de wei betreft vraagt men aandacht voor het behoud van de huidige architectuur waarvan men de witte kleurstelling van de baksteenarchitectuur zeer waardeert.

Aan de hand van de input uit het planproces is verder gewerkt aan het beeldkwaliteitsplan. Deze is afgerond en zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is naar aanleiding van inspraak op onderdelen aangepast.

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	Categorie Besluit m.e.r.: D11.2 - wijziging stedelijke ontwikkeling (drempelwaarde: > 100 hectare of > 2.000 woningen). Plan: 45 wooneenheden in appartementsgebouwen en 55 wooneenheden in Huis in de Wei. Aangevuld met zorg en dienstverlening.
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

RESULTAAT	EFFECT
	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. Het plan heeft minimale invloed op grondgebruik.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen verandering ten opzichte van huidige situatie.
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 vigerende bestemmingsplan is bouw van woningen mogelijk. Ten opzichte hiervan is wijziging van effect minimaal.
Waarschijnlijkheid effect	Klein
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 minimaal.
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 en GBKN.

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 “Bedrijf – Nutsvoorziening”, “Groen”, “Maatschappelijk”, “Tuin”, “Verkeer”, “Wonen” en “Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog)”. 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:

Bedrijf - Nutsvoorziening

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

Groen

Vanwege het belang van de instandhouding van structureel groen, hebben deze gronden de bestemming "Groen". Kleinere groene gebieden, zoals de bermen en structureel groen langs wegen, worden geregeld binnen de bestemming "Verkeer". Binnen de bestemming "Groen" zijn tevens fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen toegestaan, evenals water. In afwijking van de gemeentelijke standaardregeling, wordt in dit plangebied binnen de bestemming geen parkeervoorziening toegestaan.

Maatschappelijk

De gronden ter plaats van Huis in de Wei, hebben de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan, zoals zorgverlening/verzorgingshuis, aangepast wonen en andere maatschappelijke functies, zoals kinderdagverblijf. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

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). De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding "maximum goot- en bouwhoogte" of "maximum bouwhoogte". Met deze regeling is vastgelegd dat aan de zijde Dorpsstraat en aan de oostelijke plangrens de woonbebouwing in de derde bouwlaag alleen onder een kap kan worden uitgevoerd.

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

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

Om ondergeschikte bouwdelen, zoals balkon etc. te kunnen realiseren, is een specifieke bouwregeling opgenomen, welke toepasbaar is aan de parkzijde.

Waarde – Archeologische verwachting 1

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel 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 %.

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 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit document betreft het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van de voorbereiding van de procedure is eerst een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. In de periode van 18 februari 2015 t/m 31 maart 2015 is een ieder in gelegenheid gesteld hierop in te spreken. Hiervan is een inspraaknotitie opgesteld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor uitvoering van het plan is een Anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer Woonstede en Gemeente Scherpenzeel.